

Gepflegte und helle 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche, optimale Raumaufteilung - Nähe U6-Floridsdorf



Wohnzimmer

Objektnummer: 1801/136

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 112,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,89
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	311,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Brigitte Agusevic

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

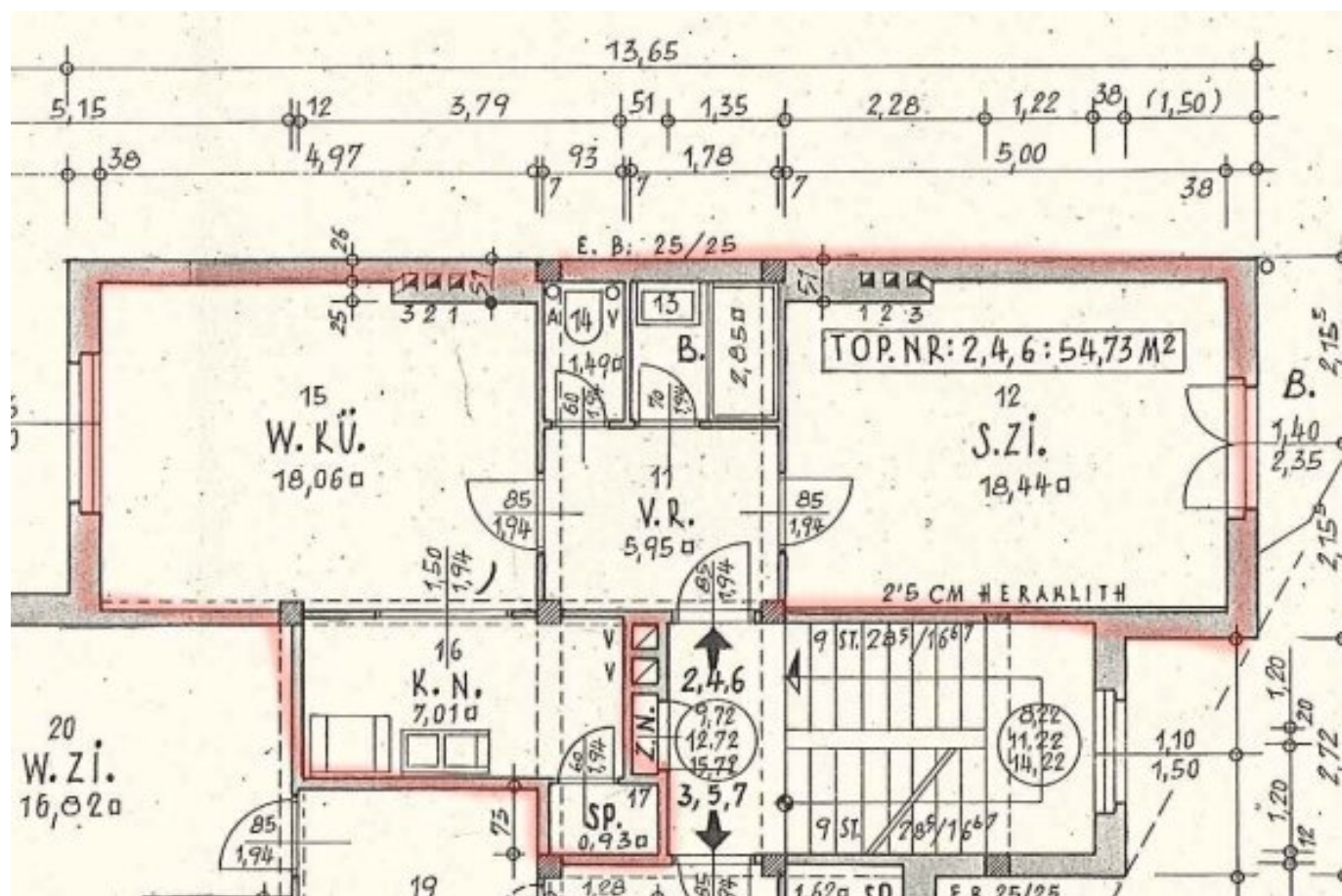
T +43 660 4535183

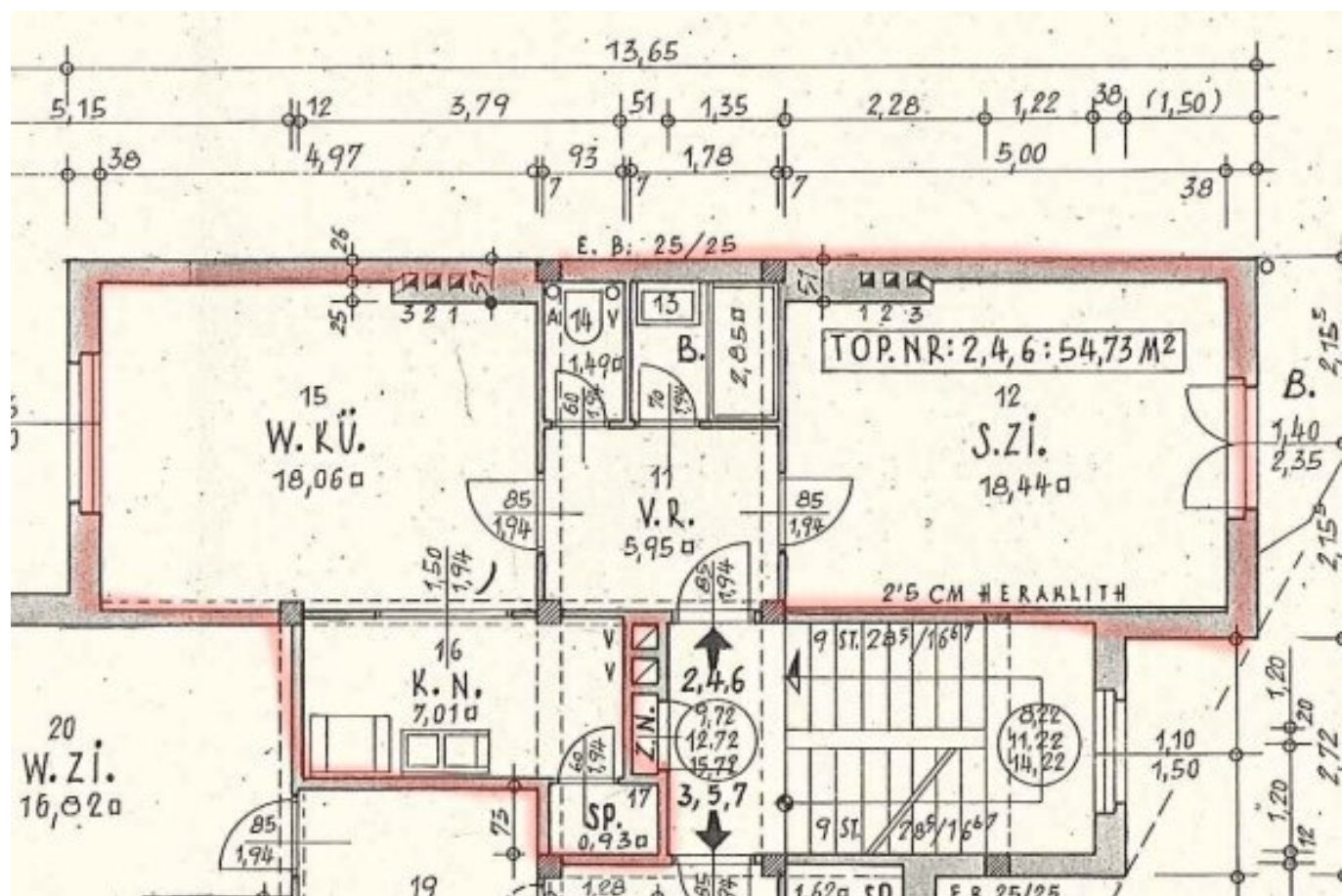
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese **attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock** eines Neubauwohnhauses im 21. Wiener Gemeindebezirk. Auf ca. **55 m² Wohnfläche** bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räumlichkeiten und eine funktionale Ausstattung mit hohem Wohnkomfort.

Die **separate Küche** ist mit einer Einbauküche inklusive sämtlicher Geräte von Siemens ausgestattet und ermöglicht eine klare Trennung zwischen Koch- und Wohnbereich.

Die großzügige Fensterfront im Wohnzimmer lässt viel Tageslicht herein und schafft eine freundliche Atmosphäre. Anstelle des ursprünglich vorhandenen französischen Balkons sorgt sie für eine offene Raumwirkung und einen schönen Ausblick. Das **ruhig zum Innenhof gelegene Schlafzimmer** bietet einen angenehmen Rückzugsort.

Außenrollos und Insektenschutz an sämtlichen Fenstern sowie Schallschutzfenster tragen zu einem angenehmen Wohnklima bei. Die Innen- und Außentüren wurden vor rund zehn Jahren saniert.

Das **Badezimmer und WC sind getrennt** angeordnet. Ein praktischer **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss** ergänzt das Raumangebot. Beheizt wird die Wohnung mittels Infrarotheizung - die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen **Durchlauferhitzer der Marke Gorenje**.

Die monatlichen Kosten setzen sich aus **Betriebskosten von ca. € 228**, der **Rücklage von ca. € 83 je Monat**.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Separat angelegte Einbauküche inkl. Geräte
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer (zum Innenhof)
- Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Sonstiges:

- 3.Liftstock
- Dreifach verglaste Schallschutzfenster mit Rollläden und Insektenschutz
- Einbauküche inklusive sämtlicher Geräte im Kaufpreis enthalten
- Infrarotheizung
- Warmwasseraufbereitung mittels Gorenje-Durchlauferhitzer
- Kellerabteil

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung überzeugt durch eine **gut ausgebaute Infrastruktur** mit vielfältigen Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten. Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung. Das **Shopping Center Nord (SCN)** und das **CITYGATE Shopping** bieten ein umfangreiches Einkaufs- und Gastronomieangebot.

Für Erholung und Freizeit laden die **Alte Donau und die Donauinsel** zu Spaziergängen, Radtouren und abwechslungsreichen Aktivitäten im Grünen ein. Die gute öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht zudem eine bequeme Erreichbarkeit weiterer Stadtteile Wiens.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Autobuslinie 29A: Verbindung Richtung Bahnhof Floridsdorf und Großfeldsiedlung
- Autobuslinie 28B: Verbindung im Bereich Floridsdorf und Leopoldau
- Nachtbus N30: Öffentliche Verbindung während der Nachtstunden
- U-Bahn U6: Erreichbar über den Bahnhof Floridsdorf, mit Anschluss an das Wiener U-Bahn-Netz
- Schnellbahn und Straßenbahn: Weitere Verbindungen am Bahnhof Floridsdorf in Richtung Wiener Innenstadt und umliegende Bezirke

Lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Wohnung begeistern und entdecken Sie Ihr zukünftiges Zuhause in Wien-Floridsdorf.

Frau Brigitte Agusevic

? +43 660 453 5183

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeitet werden

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap