Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit 103 m² direkt am Wasserpark!



Objektnummer: 2439/79

Eine Immobilie von Putz Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 89,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaufpreis:	397.500,00 €
Betriebskosten:	566,14 €

Provisionsangabe:

14.310,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

Putz Real Estate GmbH
Ilse-Buck-Straße 28 / 2
1220 Wien

T +43 664 3500662



















GRUNDRISS

Drei Zimmer.

ca. 103 m²
Wohnfläche



Zimmer	27 m²	Zimmer	19 m²	Zimmer	12,5 m²
Küche	16 m²	Vorraum	15 m²	WC / Bad	8,5 m²
Ankleide	5 m²	Gesamt	ca. 103 m²		

Flächen ca. in m². Plan nicht maßstabsgetreu, Änderungen vorbehalten. Möblierung nicht dargestellt.

Objektbeschreibung

Viel Platz, helle Räume und eine ausgezeichnete Lage direkt gegenüber dem Wasserpark!

Zum Verkauf gelangt eine großzügige 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 103 m² Wohnfläche im 4. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1966 in der Jedleseer Straße im 21. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, große Fensterflächen und eine Kombination aus klassischem Wohncharakter und zeitgemäßer Ausstattung. In den vergangenen Jahren wurden einzelne Bereiche modernisiert, darunter das Badezimmer, die Küche sowie die Fenster.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Wasserpark, die eine attraktive Kombination aus urbanem Wohnen und Erholung im Grünen ermöglicht.

Raumaufteilung

Großzügiger Vorraum

Helles Wohnzimmer mit Natursteinwand

Schlafzimmer mit direktem Zugang zum begehbaren Kleiderschrank

Weiteres Zimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer

Separate Küche mit Essbereich

Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC

Begehbarer Schrankraum mit ca. 5 m²

Ausstattung und Highlights:

Ca. 103 m² Wohnfläche

3 großzügige Zimmer

4. Stock mit Lift

Modernisiertes Badezimmer

Neue Einbauküche mit AEG-Elektrogeräten

2023 erneuerte Fenster mit Rollos

Große Fensterflächen für helle Wohnräume

Klassischer Wiener Eichen-Würfelparkett

Fliesen in Vorraum, Küche und Badezimmer

Gasheizung

Kellerabteil

Fahrradabstellmöglichkeiten im Haus

Ein weiterer Vorteil: Für das Wohnhaus wurde bereits eine thermische Fassadensanierung inklusive Wärmedämmung beschlossen. Diese soll künftig zur Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes beitragen. Die Kosten dieser Sanierungsmaßnahme sind bereits in den laufenden Betriebskosten inkludiert. Es besteht auch die Chance den Anteil des Darlehens auszuzahlen, sollte man eine geringere monatliche Belastung wünschen.

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der Jedleseer Straße, unmittelbar gegenüber dem beliebten Wasserpark in Floridsdorf.

Der Wasserpark bietet weitläufige Grünflächen, Spazierwege und zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung direkt vor der Haustüre. Auch die Donauinsel und die Donaupromenade sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten ein vielseitiges Freizeitangebot.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Straßenbahnlinie 31 in unmittelbarer Nähe

Buslinien 33A und 34A

Bahnhof Floridsdorf mit U6, S-Bahn und Regionalzügen in ca. 6 Gehminuten

Gute Anbindung an das Wiener Stadtzentrum und das überregionale Verkehrsnetz

Nahversorgung und Umgebung:

Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Apotheken und medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar.

Die Lage verbindet somit eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Eckdaten:

Kaufpreis: € 397.500,-

Wohnfläche: ca. 103 m²

Zimmer: 3

Stockwerk: 4. Liftstock

Baujahr: 1966

Heizung: Gas

HWB: 89,7 kWh/m²a

fGEE: 1,78

Interesse geweckt?

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

PUTZ Real Estate – Wir PUTZEN deine Immobilie vom Markt!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap