Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit sonniger Loggia nahe der Alten Donau – 1210 Wien



Objektnummer: 2439/81

Eine Immobilie von Putz Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1984
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,50 m²
Nutzfläche:	92,90 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 101,12 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,67
Kaufpreis:	410.000,00 €
Betriebskosten:	231,50 €
Heizkosten:	78,98 €
Sonstige Kosten:	139,35 €
Provisionsangabe:	

14.760,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Vanessa Fleischmann

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

T +436781250752

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


























BOSCH
VarioPerfect



TOP 7 · 3. OBERGESCHOSS

Drei Zimmer.

92,90 m²

Gesamtnutzfläche · inkl. 6,38 m² Loggia



Wohnzimmer	24,26 m²	Zimmer	12,53 m²	Zimmer	12,02 m²
Kabinett	10,55 m²	Vorraum	9,16 m²	Küche	8,59 m²
Bad	4,93 m²	WC	1,64 m²	Abstellraum	1,60 m²
Abstellraum	1,45 m²	Loggia	6,38 m²	Gesamt	92,90 m²

Flächen ca. in m². Wohnnutzfläche 86,52 m² + Loggia 6,38 m². Plan nicht maßstabsgetreu, Änderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

Kaufpreis: € 410.000 | ca. 86,5 m² Wohnfläche | 4 Zimmer | Loggia

Objektbeschreibung

Großzügige Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine gemütliche Loggia – diese charmante 4-Zimmer-Wohnung in Floridsdorf bietet alles, was man sich für ein schönes Zuhause wünscht!

In begehrter Lage des 21. Wiener Gemeindebezirks, unweit der Alten Donau, gelangt diese gepflegte Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 86,5 m² zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich im **3. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses** aus dem Jahr 1984 und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, großzügige Zimmer und ein angenehmes Wohnambiente.

Das Herzstück der Wohnung bildet das rund 25 m² große, lichtdurchflutete Wohnzimmer, das ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden bietet.

Ein besonderes Highlight ist die **ca. 6,38 m² große Loggia mit Markise**, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

Die drei weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen. Damit eignet sich diese Immobilie sowohl für Familien als auch für Paare mit zusätzlichem Platzbedarf.

Die maßgefertigte DAN-Einbauküche mit Elektrogeräten bietet viel Stauraum und ausreichend Platz für die tägliche Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte.

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine praktische und familienfreundliche Raumaufteilung:

Großzügiges Wohnzimmer mit ca. 25 m²

Schlafzimmer mit ca. 12,5 m²

Zwei weitere Zimmer mit ca. 12 m² und 11 m²

Küche mit maßgefertigter DAN-Einbauküche

Badezimmer mit Badewanne und Duschmöglichkeit

Separates WC

Praktischer Abstellraum mit Fenster

Sonnige Loggia mit ca. 6,38 m²

Ein eigenes Kellerabteil mit ca. 4 m² bietet zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung & Highlights

Ca. 86,5 m² Wohnfläche

4 vielseitig nutzbare Zimmer

Sonnige Loggia mit Markise

Helle und großzügige Wohnräume

Gepflegtes Wohnhaus mit Personenlift

Hochwertige DAN-Einbauküche mit Elektrogeräten

Parkett- und Fliesenböden

Badezimmer mit Badewanne

Separates WC

Praktischer Abstellraum

Fernwärmeheizung

Außen- und innenliegender Sonnenschutz

Eigenes Kellerabteil

Gemeinschaftssauna im Haus

Fahrrad- und Kinderwagenraum

Wasch- und Trockenraum

Gemeinschaftliche Gartenflächen

Kinderspielplatz

Möglichkeit zur Anmietung eines Garagenstellplatzes über die Hausverwaltung (nach Verfügbarkeit)

Lage & Infrastruktur

Wohnen in Floridsdorf – urban, familienfreundlich und naturnah!

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohnlage des 21. Wiener Gemeindebezirks und verbindet eine gute städtische Infrastruktur mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur **Alten Donau**, die mit ihren Spazierwegen, Radstrecken, Badeplätzen und gemütlichen Lokalen zu den beliebtesten Naherholungsgebieten Wiens zählt.

Auch im Alltag profitieren Sie von einer guten Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten und Supermärkte in der Umgebung

Schulen und Kindergärten

Ärzte und Apotheken

Restaurants und Cafés

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Die Straßenbahnlinien 25 und 26 sowie verschiedene Busverbindungen sorgen für eine gute Erreichbarkeit. Über den Verkehrsknotenpunkt Floridsdorf besteht außerdem Anschluss an die U6 sowie mehrere S-Bahn-Linien.

Hier genießen Sie die Vorzüge des Stadtlebens und haben gleichzeitig zahlreiche Möglichkeiten, dem Alltag im Grünen zu entfliehen.

Kosten & Eckdaten

Kaufpreis: € 410.000,-

Wohnfläche: ca. 86,5 m²

Loggia: ca. 6,38 m²

Zimmer: 4

Stockwerk: 3. Liftstock

Baujahr: 1984

Heizung: Fernwärme

Monatliche Gesamtbelastung: ca. € 449,83 (inkl. ausgewiesener Heiz- und Warmwasserkosten sowie Rücklage)

Heizwärmebedarf (HWB): 101,12 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 2,67

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin!

Diese Wohnung vereint großzügigen Wohnraum, eine durchdachte Aufteilung und eine attraktive Lage nahe der Alten Donau – eine ideale Gelegenheit für alle, die sich ein neues Zuhause in Floridsdorf wünschen!

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese Wohnung persönlich präsentieren zu dürfen!

PUTZ Real Estate – Wir PUTZEN Ihre Immobilie vom Markt!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap