Attraktives Raumwunder im Floridsdorfer Grünviertel – Frisch gestrichen zum neuen Preis!



Objektnummer: 1945/2996

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien,Floridsdorf
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,87 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,60
Kaufpreis:	220.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.555,84 €
Betriebskosten:	160,81 €
USt.:	16,08 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oleg Gumeniuk

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19















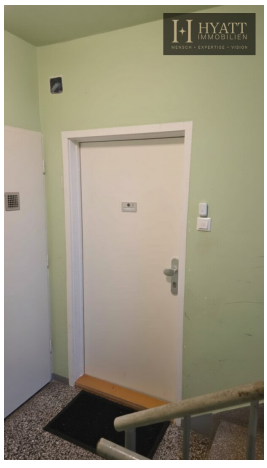



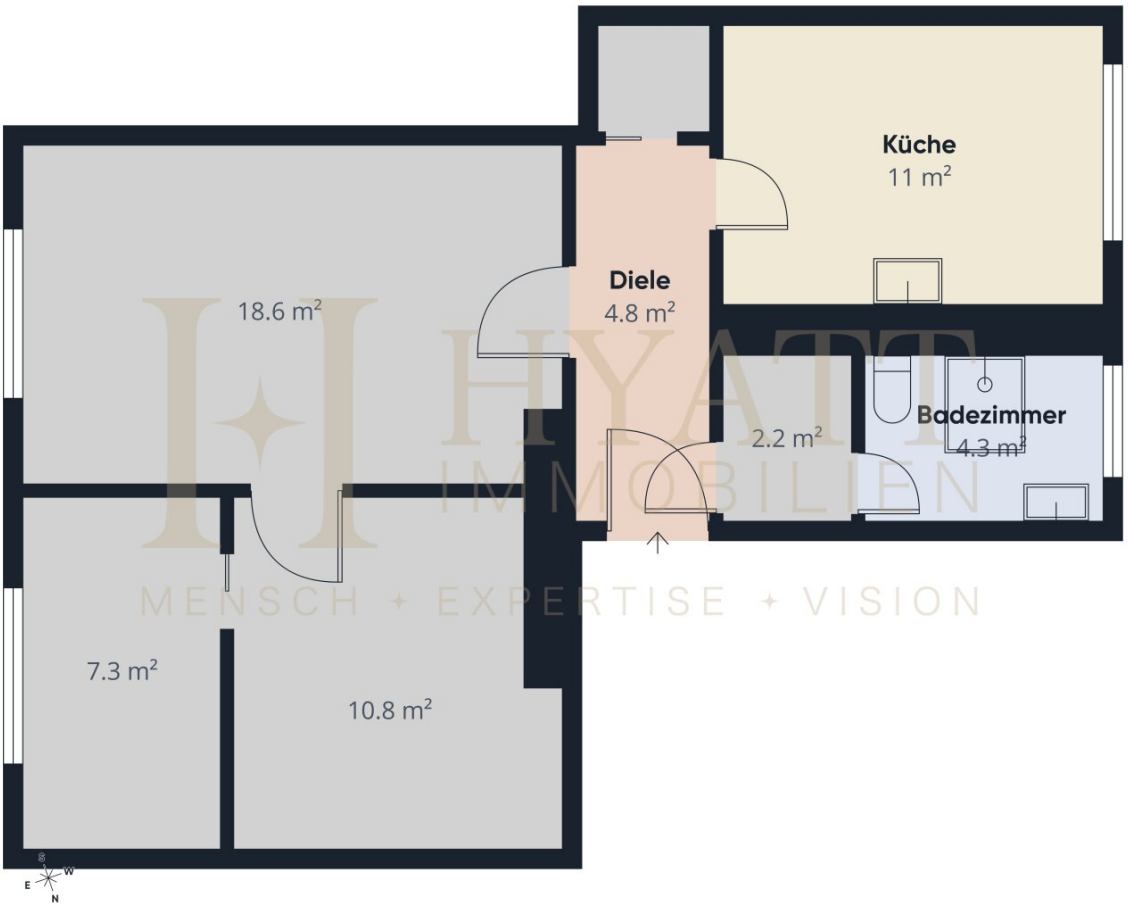

HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

Ungefähre Gesamtfläche[1]
60.3 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese helle und durchdachte 2,5-Zimmer-Wohnung bietet auf rund 62 m² ideale Bedingungen für Eigennutzer und Anleger. Nach einem Mieterwechsel wurde die Wohnung bereits komplett neu ausgemalt und optisch aufbereitet – bereit für einen frischen Start!

Vor zwei Jahren wurde in der Wohnung bereits eine umfangreiche Renovierung durchgeführt, Steigleitungen und weitere Elemente wurden bereits erneuert.

Diese **gemütliche 2,5-Zimmer**-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einem durchdachten Grundriss und einer angenehmen **Südost**-Ausrichtung. Auf ca. 61,87 m² Wohnfläche präsentiert sich ein Zuhause, das sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger eine attraktive Gelegenheit darstellt.

Die Wohnung wurde umfassend saniert – sämtliche Elektroinstallationen sowie Wandoberflächen wurden vor zwei Jahren bereits erneuert, nach den vorherigen Mietern bleiben nur noch optische Aufwertungen nach eigenem Geschmack durchzuführen!

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen **zentralen Vorraum**, der alle Räume effizient erschließt. Der großzügige Wohnraum (ca. 18 m²) überzeugt mit seiner freundlichen Atmosphäre und bietet ausreichend Platz für Wohnen und Essen. Direkt angrenzend befindet sich die funktionale Küche (ca. 11 m²), die durch ihre klare Struktur und gute Nutzbarkeit punktet.

Das **Schlafzimmer** (ca. 7,3 m²) mit angeschlossenem Schrank- oder Büroraum (ca. 10,8m²) ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank sowie ein komfortables Bett – ein idealer Rückzugsort. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei separate Abstellräume (je ca. 1,2 m²), die wertvollen Stauraum schaffen – ein echtes Plus im Alltag.

Das Badezimmer ist kompakt und funktional gestaltet mitsamt Handwaschbecken, Dusche, WC, WS-Anschluss.

Die **Südost-Ausrichtung** sorgt für angenehme Lichtverhältnisse am Morgen und ein freundliches Wohnambiente über den Tag hinweg.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus mit solider Bausubstanz aus den 1960er-Jahren. Das Gebäude umfasst mehrere Wohneinheiten und wurde laufend instand gehalten.

Beheizung erfolgt via Gastherme und Etagenheizkörper.

Laut aktueller Vorschreibung beträgt die monatliche Gesamtbelastung inkl. Rücklage rund: ca. € 243,37 monatlich (inkl. Betriebskosten & Rücklage)

Das Haus vermittelt einen gepflegten Gesamteindruck und bietet eine angenehme Nachbarschaft.

- attraktiver Kaufpreis von nur 250.000€ **229.000€**
- Durchdachter Grundriss mit zentralem Vorraum
- 2,5 Zimmer – ideal für Singles, Paare oder Anleger
- Separate Küche mit guter Größe
- Zwei Abstellräume (echter Mehrwert!)
- Südost-Ausrichtung – hell & freundlich
- Ruhige und angenehme Wohnatmosphäre

Jetzt Exposé anfordern und Besichtigung vereinbaren!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap