

Wohnen oder bauen - Ihr Platz zum Leben Nähe U1



Straßenansicht

Objektnummer: 2003/11205

Eine Immobilie von Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	132,96 m²
Nutzfläche:	158,70 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	13,06 m²
Heizwärmebedarf:	E 197,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,93
Kaufpreis:	609.000,00 €
Provisionsangabe:	

21.924,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Kubicek

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien
Donaufelderstraße 261
1220 Wien



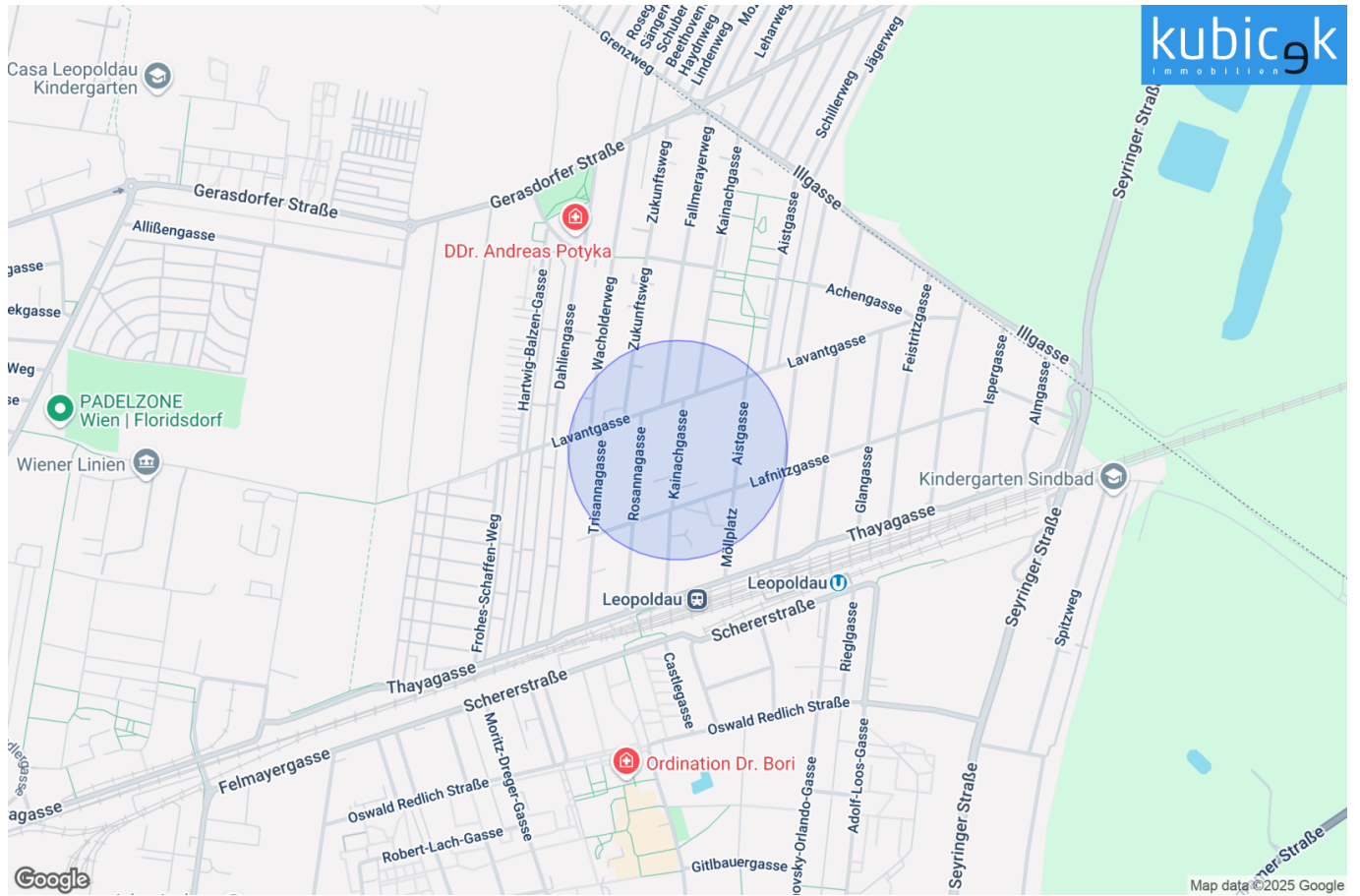
kubic9k
i m m o b i l i e n

Wir vermitteln auch Ihre
Immobilie erfolgreich

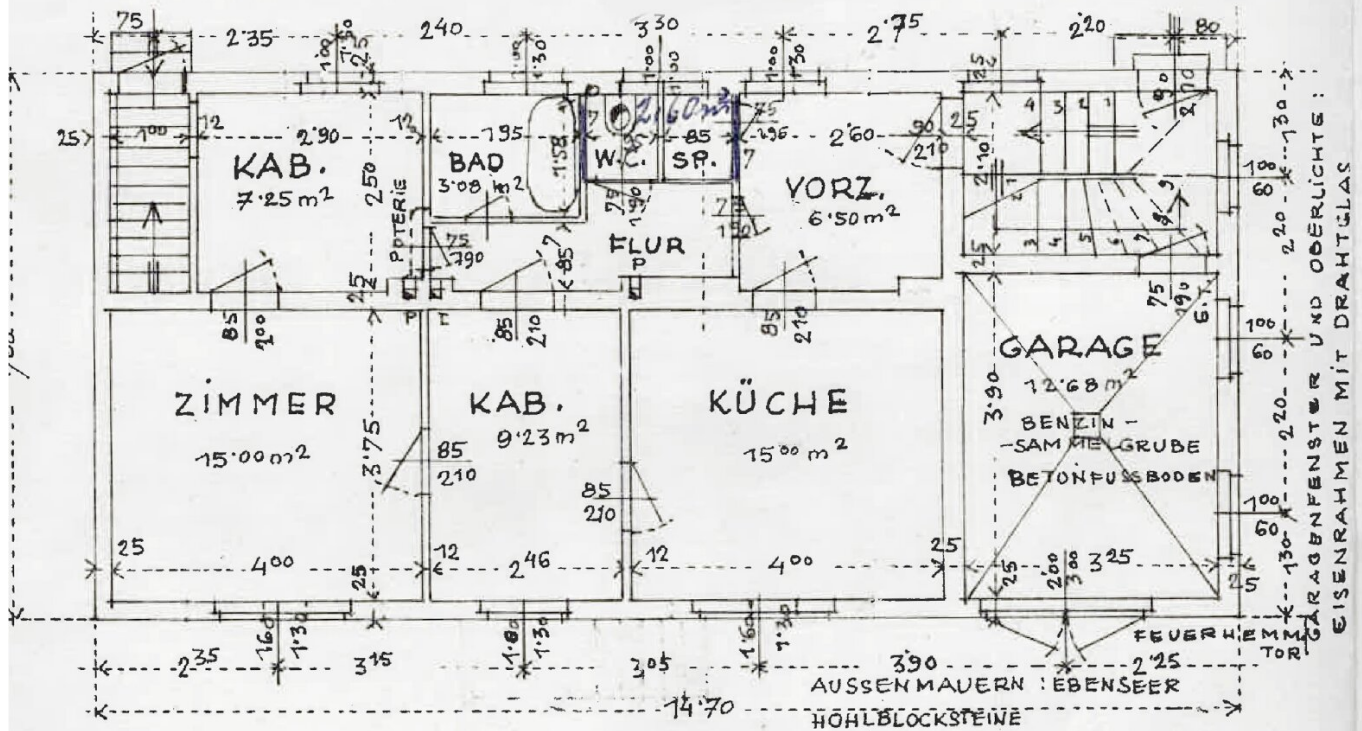
Häuser/Wohnungen 95%
Grundstücke 100%



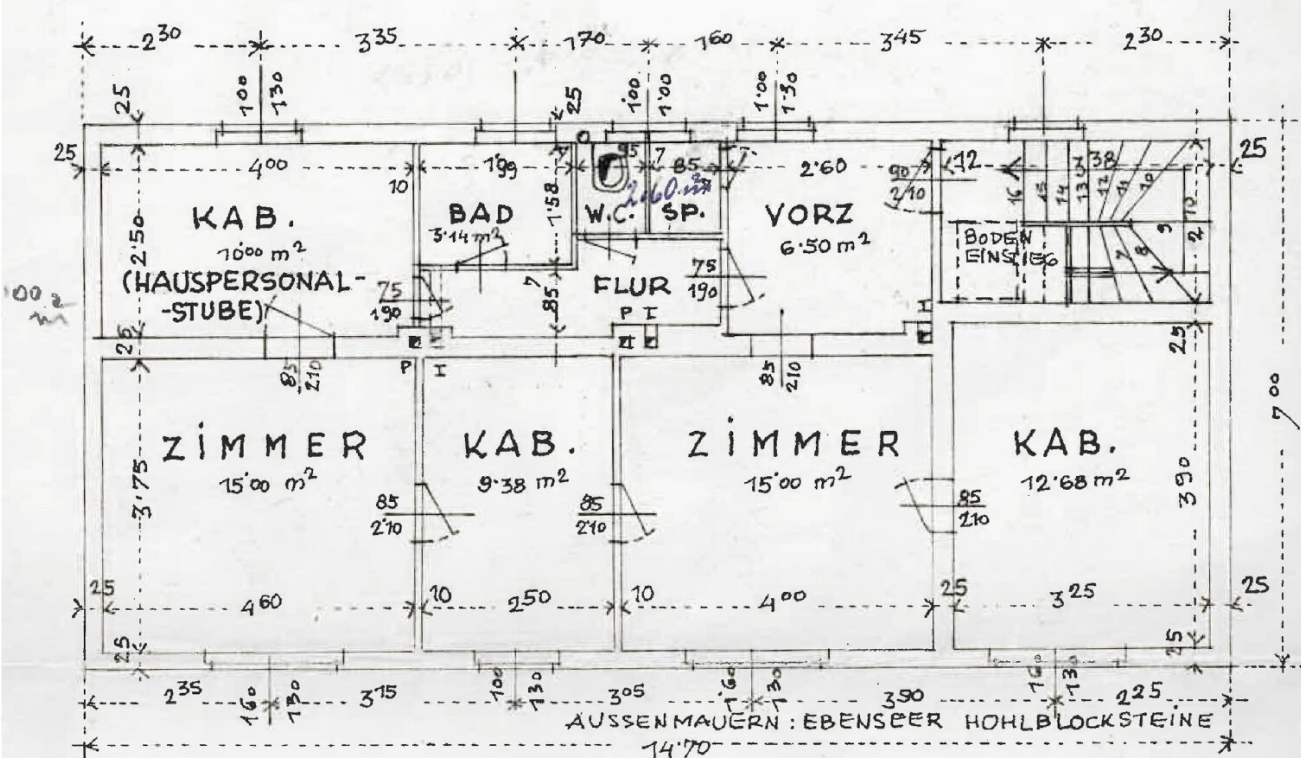




ERDGESCHOSS



1. STOCK



Objektbeschreibung

Charmantes Ein-/Zweifamilienhaus mit großzügiger Wohnfläche und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten auf 556 m² Baugrund.

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, massiv gebautes Ein- bzw. Mehrfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 133 m², das dank seiner durchdachten Raumaufteilung auch ideal für zwei Familien geeignet ist.

Das Haus wurde in den 1950er Jahren errichtet, in den 1960er Jahren erweitert und in den 1990er Jahren umfassend modernisiert – unter anderem mit neuen Fenstern (größtenteils mit Außenrollen), einem langlebigen Bramac-Dach sowie einer neuen Fassade, die dem Gebäude ein gepflegtes äußeres Erscheinungsbild verleiht.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein zentral gelegener Vorraum, von dem aus alle wesentlichen Räume direkt begehbar sind. Die gemütliche Wohnküche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Platz für geselliges Kochen und Beisammensein. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kabinett sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Handwaschbecken. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum komplettieren das Erdgeschoss.

Über eine klassische Holztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss, das ebenfalls mit einer voll ausgestatteten Küche, einem einladenden Esszimmer, einem lichtdurchfluteten Wohnzimmer, einem weiteren Schlafzimmer und einem Kabinett überzeugt. Auch hier stehen ein Badezimmer mit Badewanne und Handwaschbecken sowie ein separates WC zur Verfügung.

Im Erdgeschoss erfolgt die Beheizung über Ölöfen, das Obergeschoss wird komfortabel über eine Gas-Etagenheizung beheizt.

Zum Haus gehört eine Garage mit ca. 13 m², die Ihr Fahrzeug zuverlässig vor Wind und Wetter schützt. Ein von außen begehbarer Keller bietet zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Diese Immobilie vereint solide Bausubstanz, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein attraktives Platzangebot – ideal für Familien, Generationenwohnen oder als Investment.

Es besteht aber auch die Möglichkeit auf dem Grundstück einen neuen Wohnraum zu verwirklichen. Hier ist ein großzügiges Einfamilienhaus oder sogar die Errichtung von Reihenhäusern möglich. Das Grundstück hat eine Breite von über 31 m und die Widmung ist BW (Bauland-Wohngebiet) der Bauklasse I, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6,5 m zuzüglich Dachgeschoss.

Unser Fazit: Sympathisches Haus in ruhiger Lage mit guter Anbindung und vielseitigem

Nutzungspotenzial. Ideal für Familien oder Investoren.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

immo-kubicek.at | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap