

Wohnen in Floridsdorf: Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Top-Anbindung



Objektnummer: 32101092

Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Werndlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1913
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	59,57 m ²
Nutzfläche:	59,57 m ²
Gesamtfläche:	59,57 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 137,09 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,16
Gesamtmiete	793,88 €
Kaltmiete (netto)	579,00 €
Kaltmiete	692,98 €
Betriebskosten:	88,67 €
Heizkosten:	31,03 €
USt.:	69,87 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Lara Mähr

Mag. Pfeifer Immobilien
Arbeitergasse 33
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80
H 0043 664 22 39 45
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

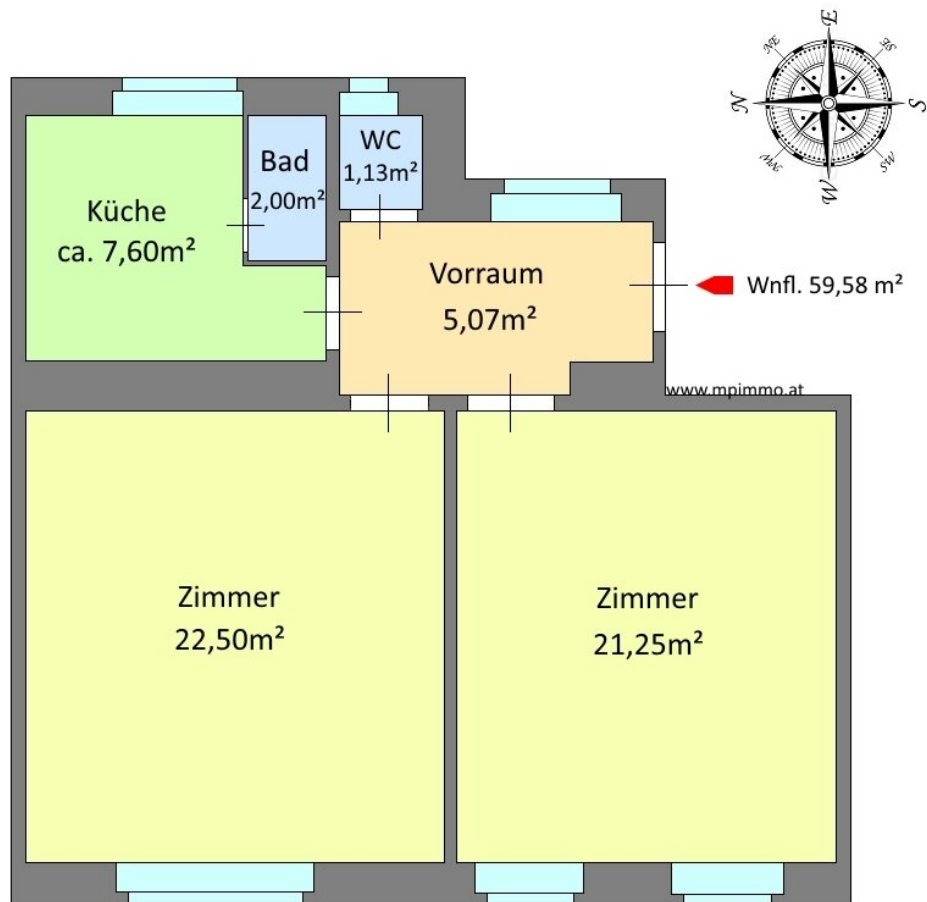


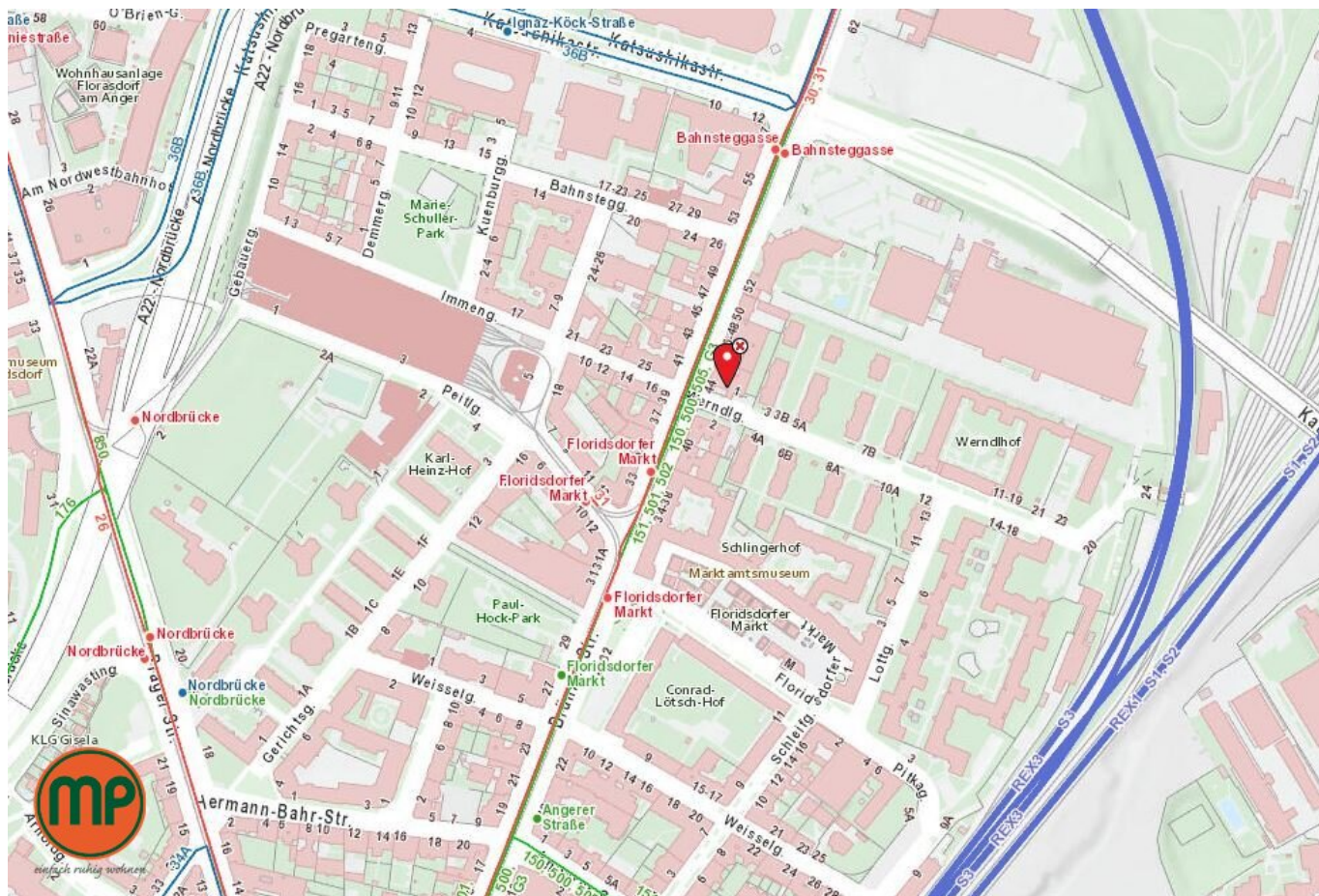
termin zur











Werndl-gasse 1, 1210 Wien

Festnetz

Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	100 Mbit/s
A1	FTTB	399 Mbit/s	115 Mbit/s

Datenstand: Q4/2024
100mN28150E47958

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q4/2024

Werndlgasse 1

KARTENDETAILS
Straße 2022 - Summen-
karte - 24h

Legende

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung

zurück zum Suchergebnis

Werndlgasse 1, 1210 Wien
48,26320°N/16,40135°E
Seehöhe: 163 m

Straßenverkehr 2022

Zuständige Stelle
Bundesministerium für Innovation,
Klima- und Umwelt, Region- und Wasserwirtschaft
VS 1: Planung, Betrieb und
Umwelt
www.bmim.at
umgebungs-laerm-strasse@bmim.gv.at



Wendlgasse 1

KARTENDETAILS
Schiene 2022 - Summen-
karte - 24h

Legende

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung

Straßenverkehr
 Schienenverkehr
 Flugverkehr
 Industrie (BPPG) - Anlagen

[zurück zum Suchergebnis](#)
 Wendlgasse 1, 1210 Wien
 48,26320°N/16,40135°E
 Seehöhe: 163 m

Straßenverkehr 2022
 Zuständige Stelle
 Bundesministerium für Innovation,
 und Infrastruktur
 WVS 1: Planung, Betrieb und

 bmimi.gv.at
 umgebungslaerm-strasse@bmimi.gv.at



Werndl-gasse 1, 1210 Wien

Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
Magenta	529 Mbit/s	82 Mbit/s
A1	384 Mbit/s	173 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024
100mN28150E47958

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024

Objektbeschreibung

LAGE:

Nur wenige Schritte vom Floridsdorfer Bahnhof und dem Shoppingcenter Nord entfernt erwartet Sie diese helle 2-Zimmer-Wohnung – ideal für Singles oder Paare.

INFRASTRUKTUR:

Die Lage der Wohnung überzeugt auf ganzer Linie: Eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur sorgt für besten Anschluss an den öffentlichen Verkehr. Nur wenige Meter entfernt liegt die Straßenbahnstation Bahnsteggasse (Linien 30 und 31), von wo aus der Bahnhof Floridsdorf mit U6-, S-Bahn- und Regionalzug-Anbindung in nur zwei Stationen erreichbar ist. Auch Nahversorger, der Floridsdorfer Markt und das Shopping Center Nord sind rasch zu Fuß erreichbar.

Familienfreundlich präsentiert sich das Umfeld auch in Bildungsfragen: Mehrere Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Für Freizeitliebhaber bieten die nahegelegene Donauinsel und Alte Donau vielfältige Möglichkeiten – von Sport bis Entspannung im Grünen.

AUSSTATTUNG:

Einziehen & Wohlfühlen: Diese helle Wohnung mit ca. 60 m² liegt im 1. Liftstock eines sehr gepflegten Wohnhauses und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohnklima. Perfekt geeignet für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort, Ruhe und eine gute Verkehrsanbindung legen.

Der zentral gelegene Vorraum empfängt Sie großzügig und bietet Zugang zu sämtlichen Räumen – alle sind separat begehbar, was maximale Flexibilität und Privatsphäre garantiert.

Die Küche überzeugt mit Funktionalität und kompletter Ausstattung: Herd, Geschirrspüler,

Kühlschrank, Mikrowelle und Spüle stehen bereit. Ein kleiner Essplatz rundet den Bereich ab und lädt zu gemütlichen Mahlzeiten ein.

Das Badezimmer ist mit Dusche und Handwaschbecken ausgestattet, das WC ist separat zugänglich – ein praktisches Detail für den Alltag.

Hochwertiger Laminatboden sorgt in den Wohnräumen, der Küche und dem Vorzimmer für ein stimmiges Gesamtbild, während pflegeleichte Fliesen in den Nassbereichen für Komfort und Langlebigkeit stehen.

Hinweis: Die Wohnung ist aktuell bis zum 01.09.2025 vermietet. Besichtigungen sind daher nur nach vorheriger Terminvereinbarung mit den derzeitigen Mietern möglich.

KONTAKT: [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap