

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



**Objektnummer: 32101092**

**Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Werndlsgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1913
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	59,57 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	59,57 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	59,57 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 137,09 kWh / m <sup>2</sup> * 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



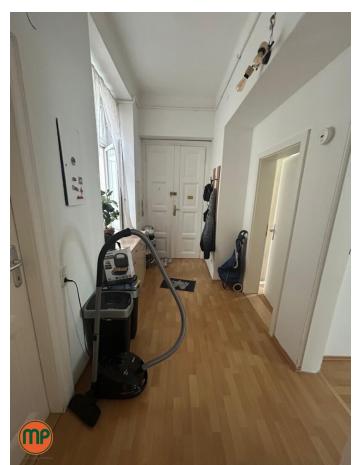
**Lara Mähr**

Mag. Pfeifer Immobilien  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

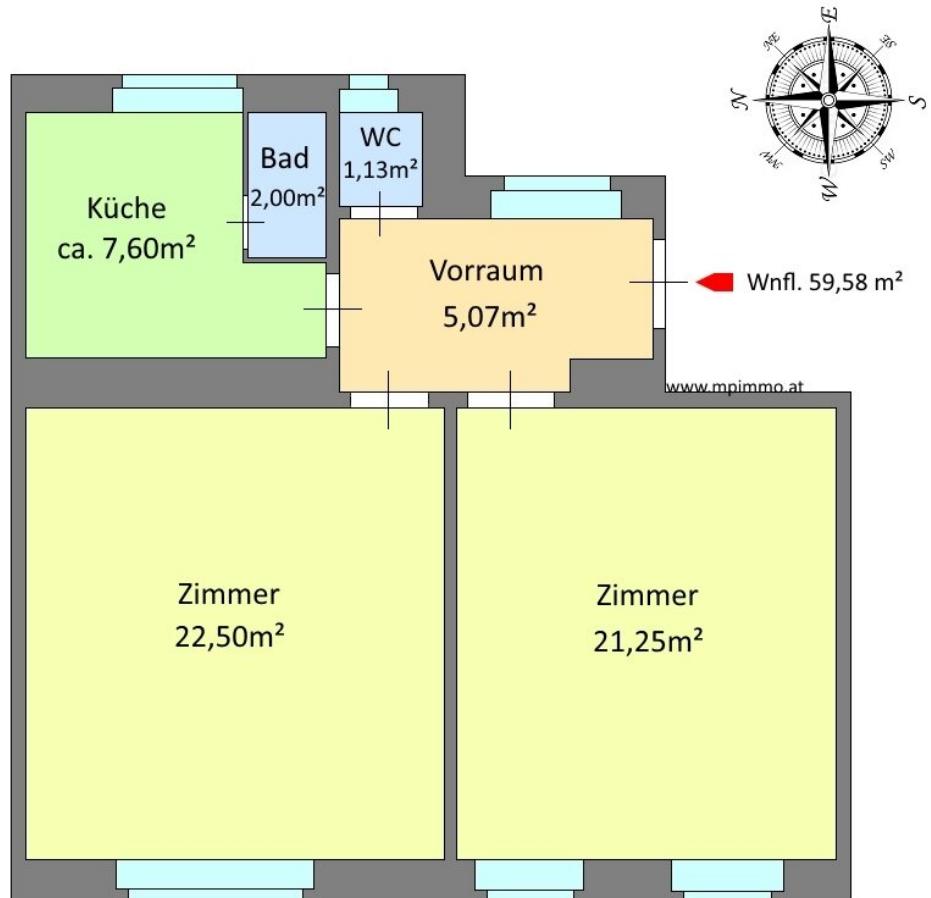
T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 22 39 45  
F 0043 1 595 11 70

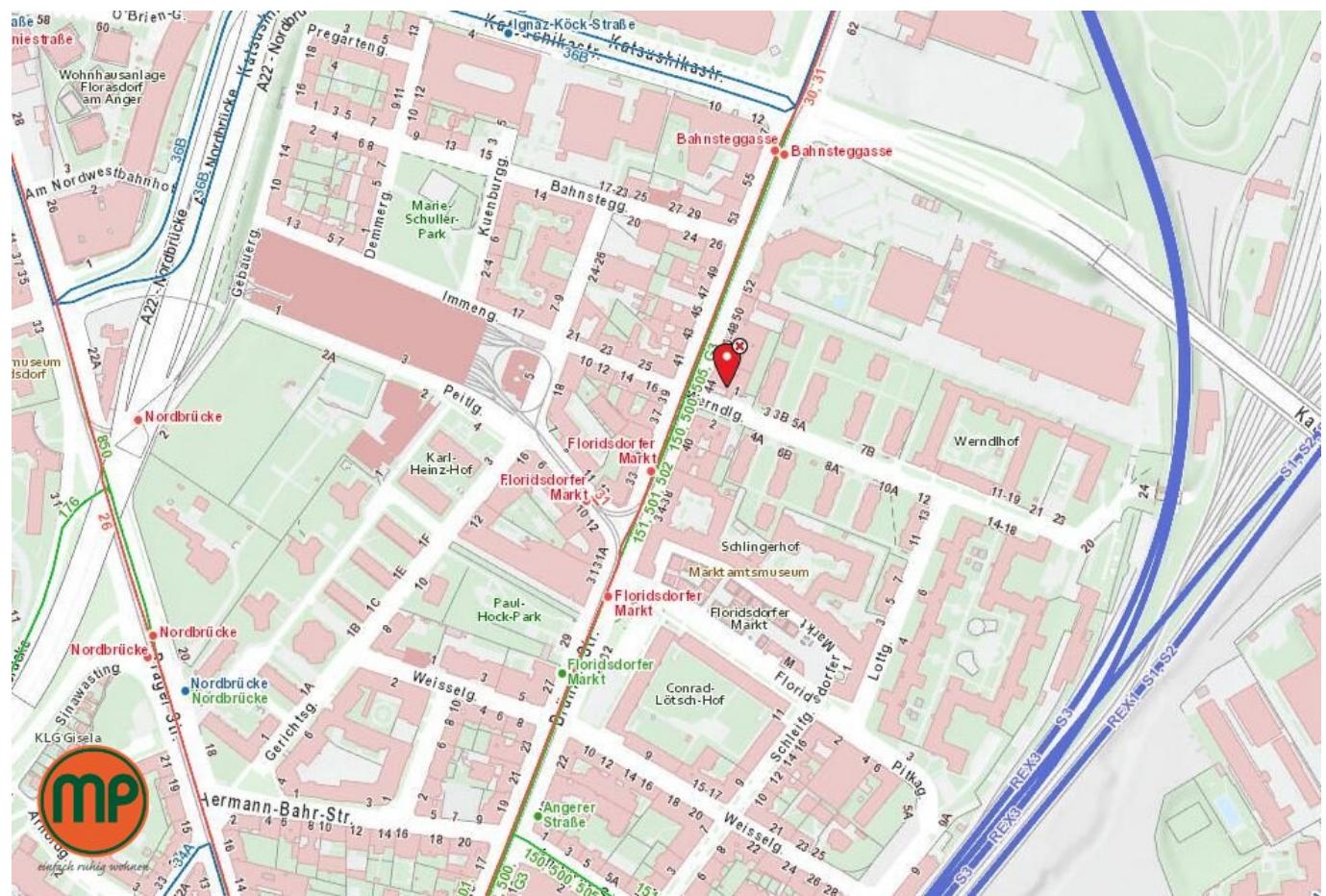
Gerne stehe ich Ihnen zur  
Verfügung.

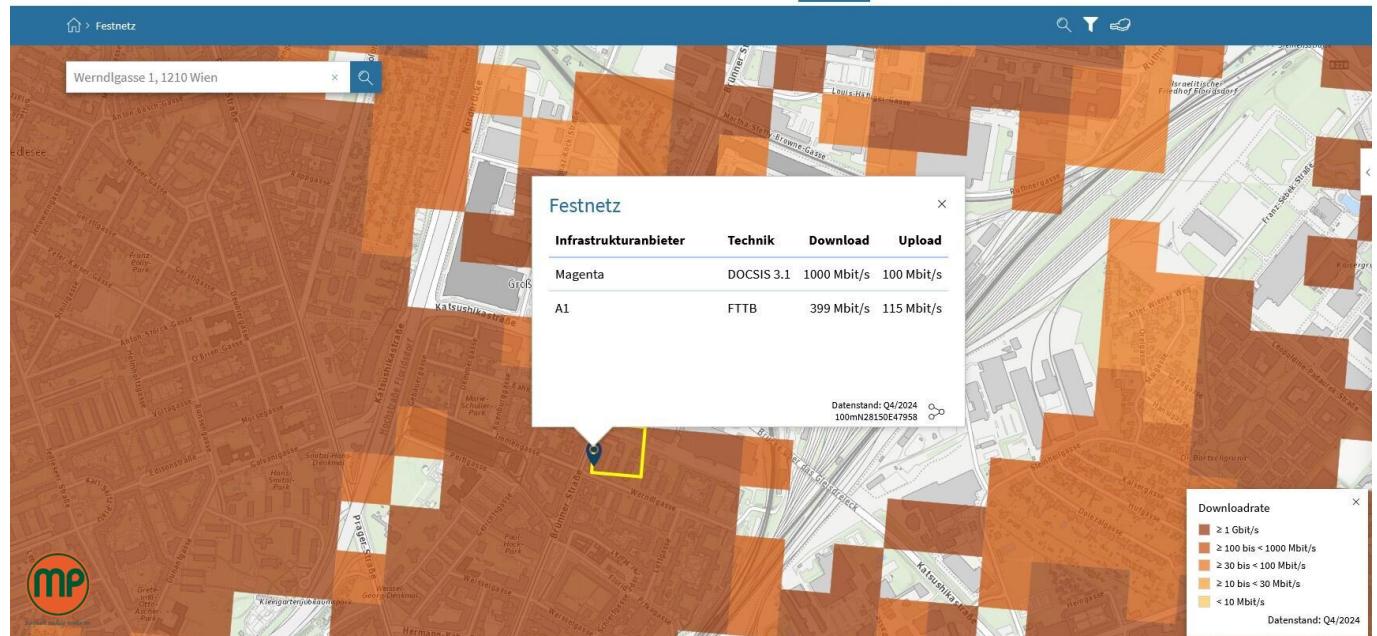


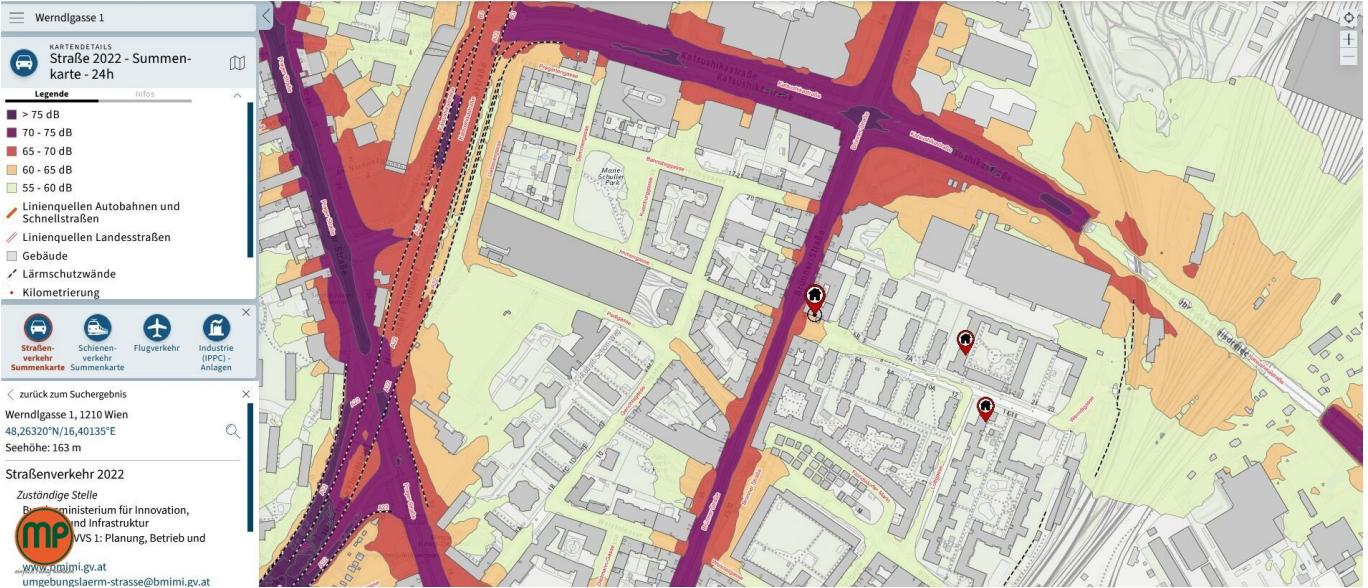






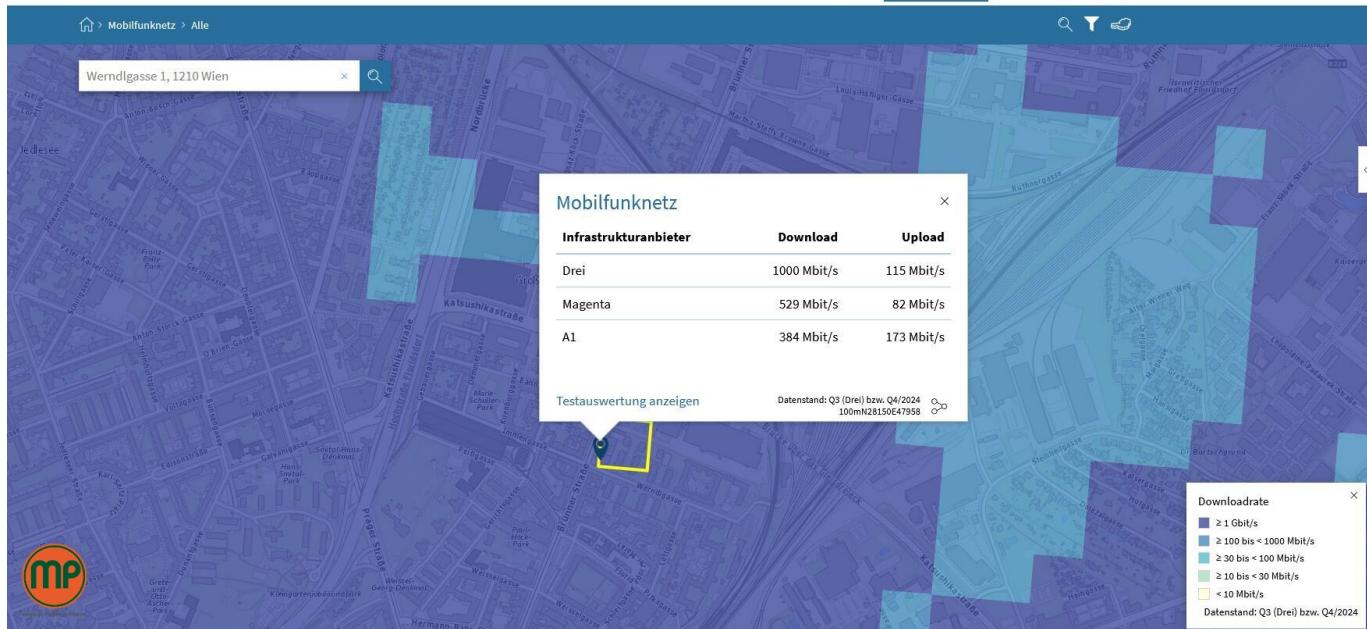








Wernlgasse 1, 1210 Wien



# 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 ausgebauten 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 m<sup>2</sup> liegt im 1. Liftstock eines sehr gepflegten Wohnhauses und besticht durch ihre durchdachte Raumauflteilung 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