

4-Zimmer-Wohnung mit Balkon - WG-geeignet oder für Sie als Familie



Hof

Objektnummer: 72101112

Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

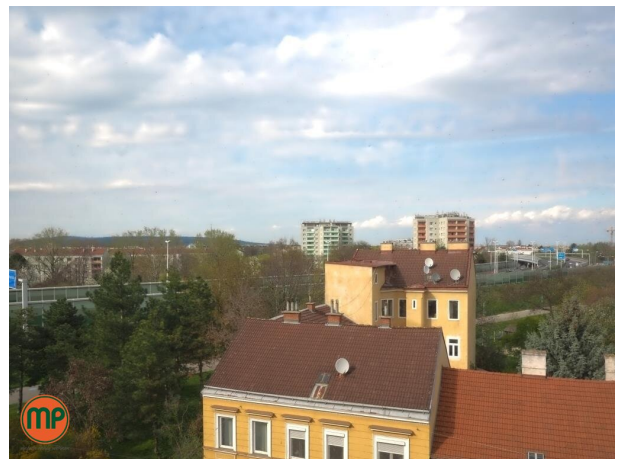
Adresse	Puffergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m ²
Nutzfläche:	104,00 m ²
Gesamtfläche:	104,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	318.000,00 €
Betriebskosten:	210,40 €
Heizkosten:	158,12 €
USt.:	52,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



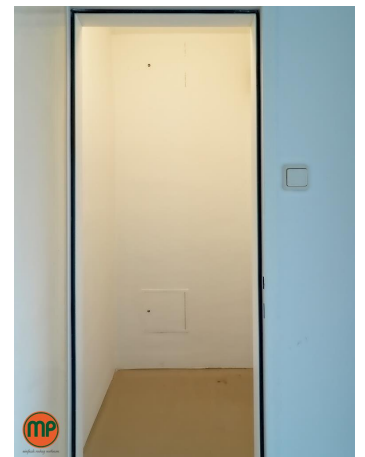
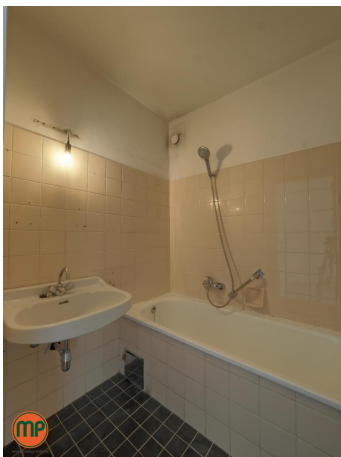
Nikolaus Glück

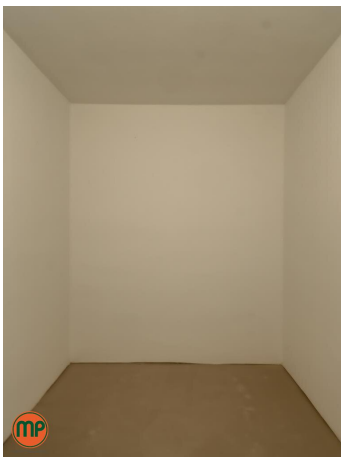


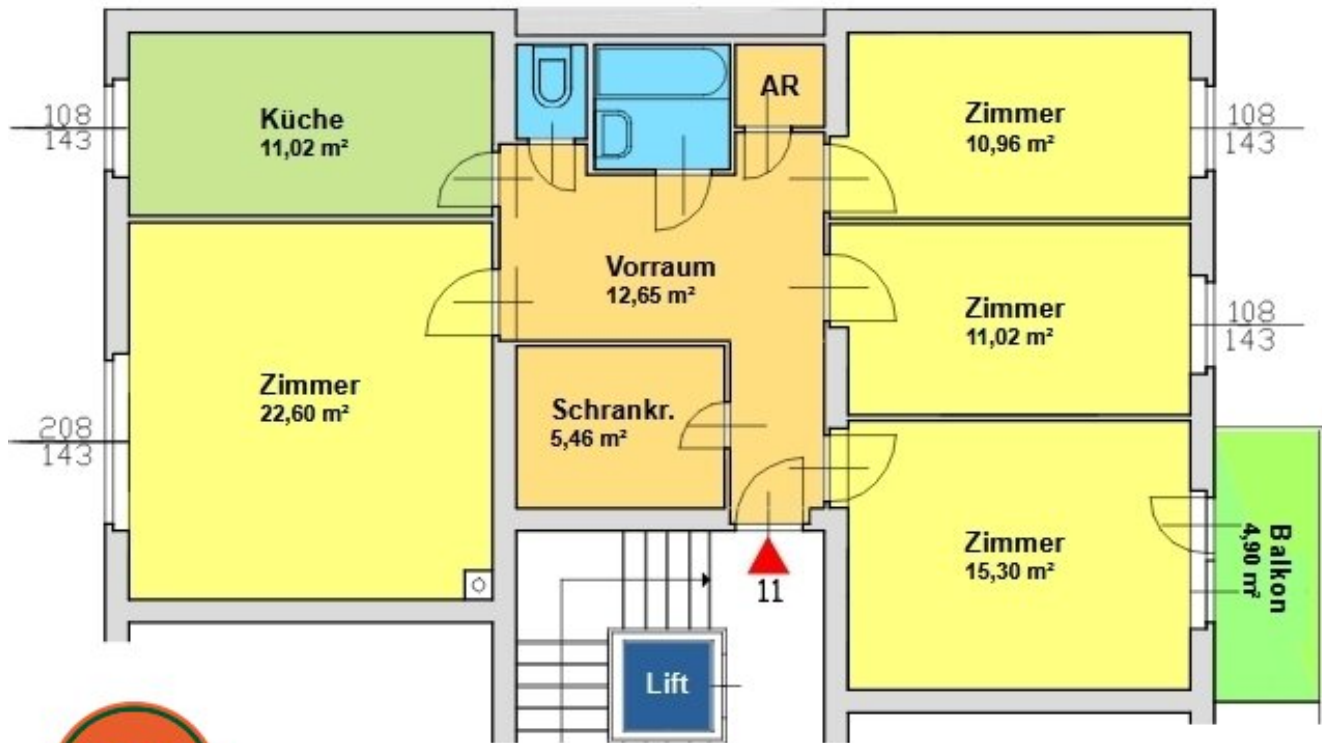






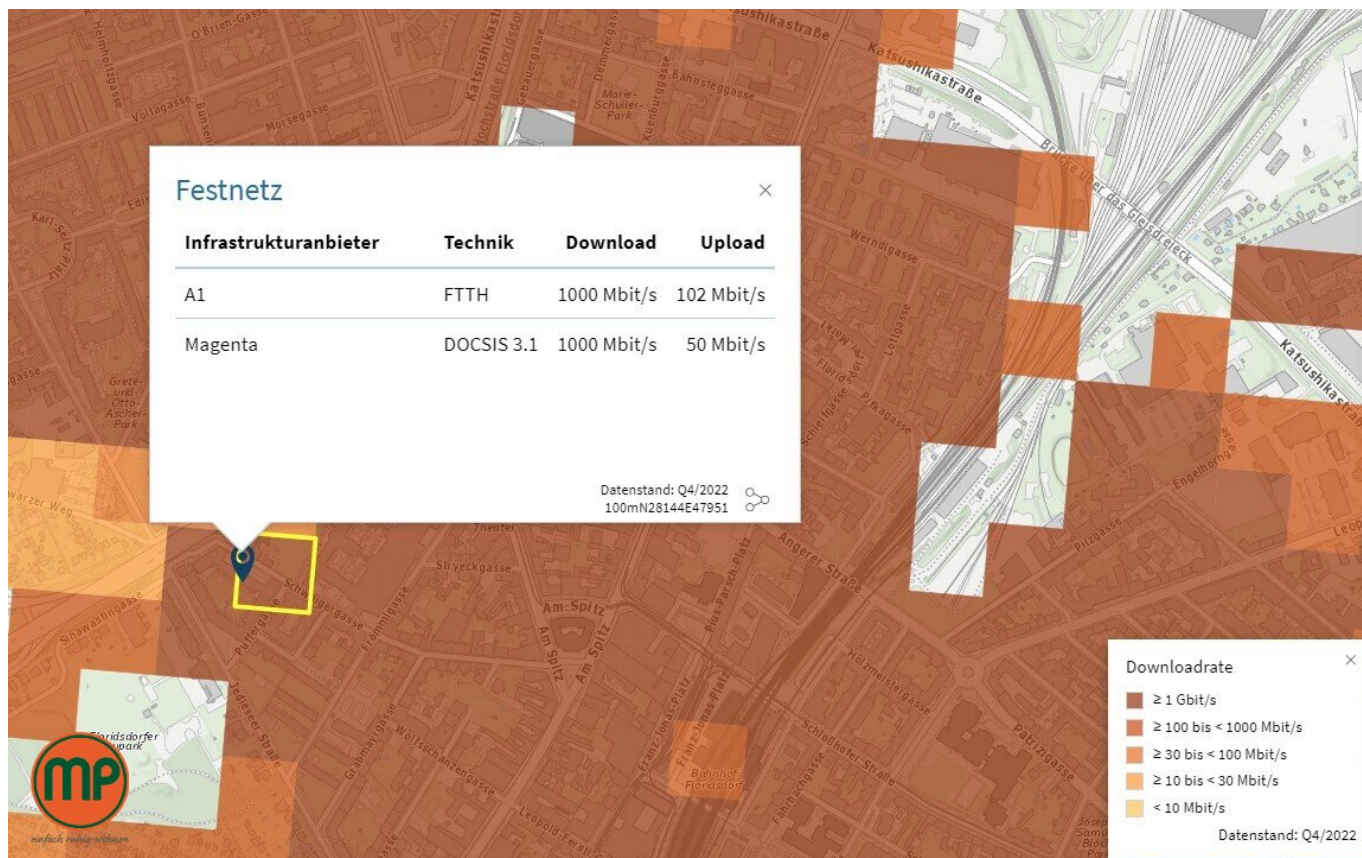


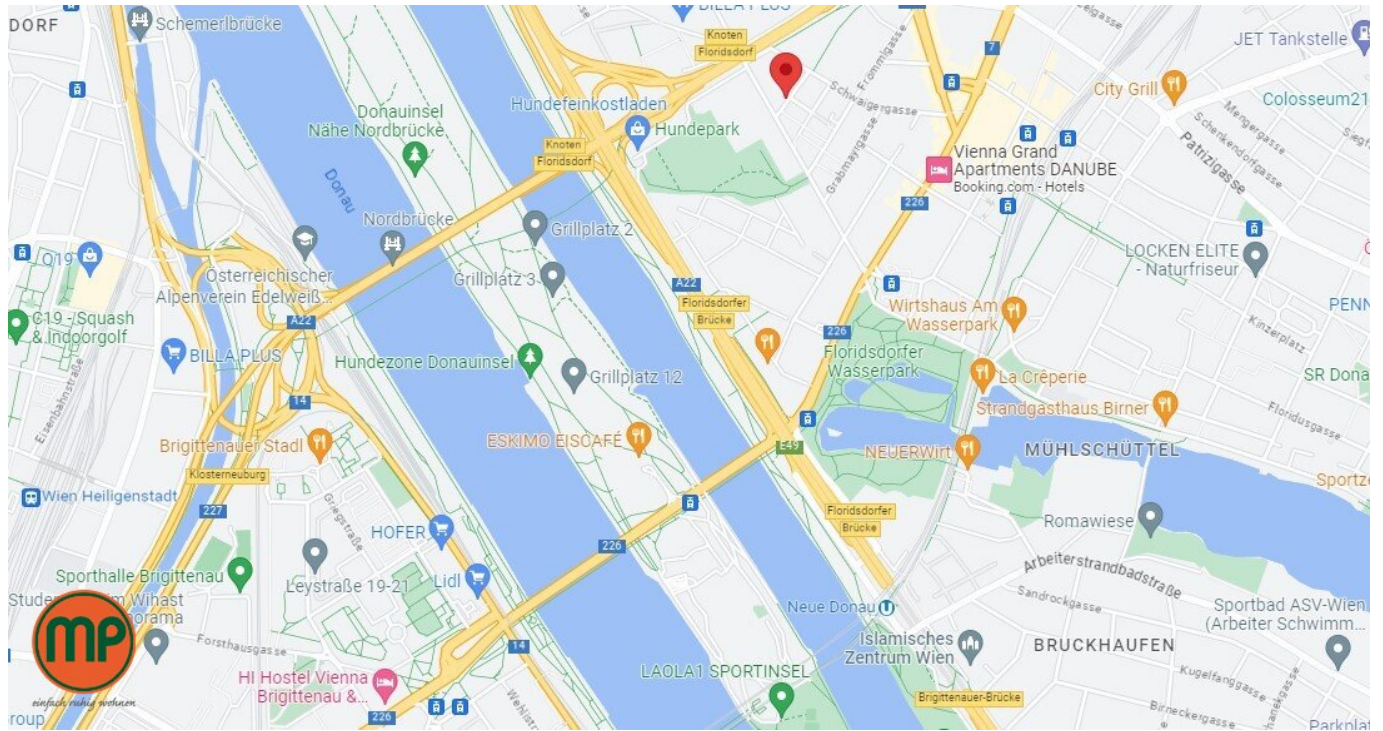


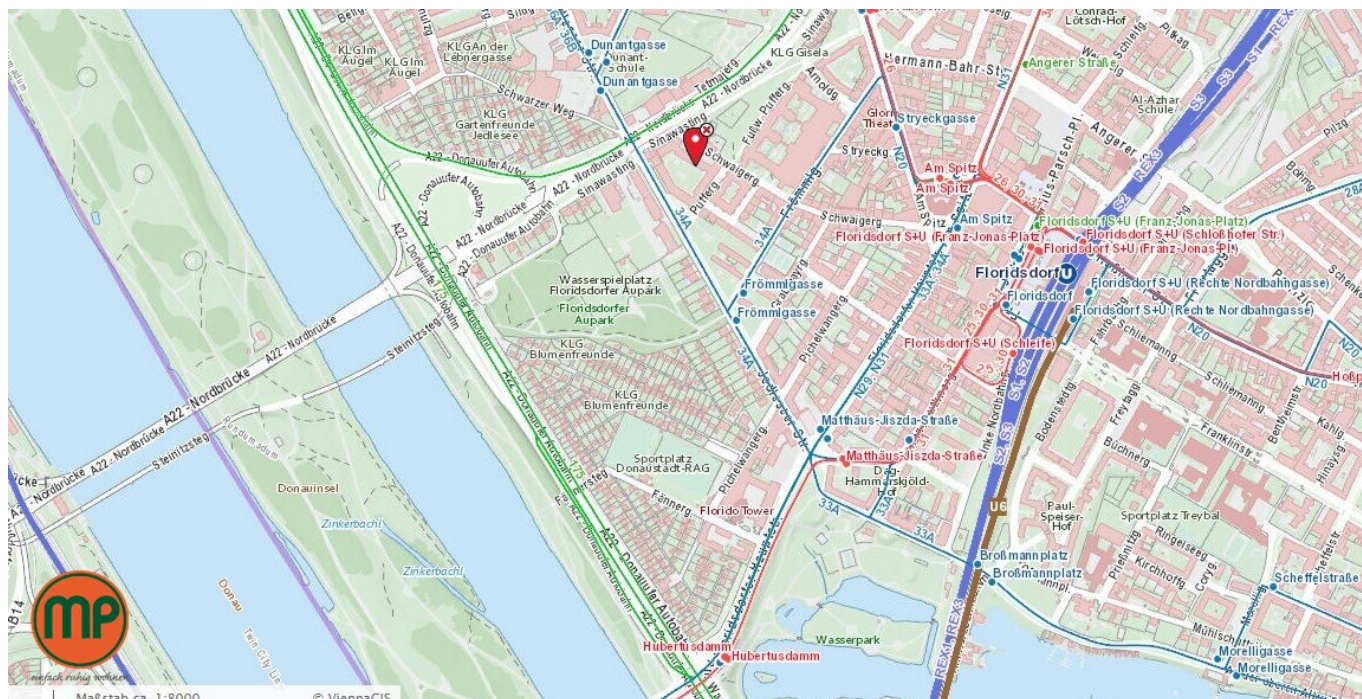


einfach ruhig wohnen











Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
A1	588 Mbit/s	264 Mbit/s
Magenta	315 Mbit/s	36 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q4/2022
100mN28144E47951



Downloadrate

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

Datenstand: Q4/2022



Objektbeschreibung

Ideal für Familien oder WG!

Lage:

Diese perfekt aufgeteilte **4-Zimmer-Wohnung** befindet sich in einem thermisch sanierten Haus im Zentrum von Floridsdorf.

Der **Bahnhof Floridsdorf** (Linien U6, S1, S2, S3, S4, S7, REX1, REX2, REX7, Straßenbahn 31, 32, 25 und Bus 28A, 29A, 20A, 33A, 34A) ist fußläufig erreichbar. Über den Steinitzsteg erreichen Sie die Donauinsel mit dem Fahrrad rasch und bequem. Autofahrer werden hingegen die Nähe zur A22 und zur Floridsdorfer Brücke besonders schätzen.

Ausstattung:

Endlich genug Raum, Licht und Ruhe! Da sich die Wohnung im **5. Liftstock** befindet, genießen Sie einen unverbauten **Ausblick** nach Nord-Osten und in den sehr grünen **Innenhof mit Altbaumbestand**. Im Zuge der 2011 durchgeführten **thermischen Sanierung des Gebäudes** wurde das Dach, die Fassade und die Fenster erneuert, wodurch die Heizkosten drastisch verringert werden konnten.

Alle Räume dieser Wohnung sind **getrennt begehbar**. Die 3 als Schlaf- bzw. Kinderzimmer geeigneten Räumen sind zum ruhigen Hof hin orientiert.

Die Wohnung wurde teilsaniert. In den meisten Räumen wurde neu ausgemalt, die schadhaften Böden wurden entfernt und für den Bodenbelag Ihrer Wahl vorbereitet. In der Küche gibt es Anschlüsse. Bad und WC sind funktionsfähig, entsprechen aber keinen modernen Standards.

Hinweis: Die Zwischenwände sind nicht tragend ausgeführt, wodurch sich Räume zu größeren Räumen zusammenlegen lassen. Hier haben Sie viele Gestaltungsmöglichkeiten, um Ihre Wünsche zu erfüllen.

Ein trockenes Kellerabteil gehört zur Wohnung. Für eine Garage oder Abstellplatz gibt es eine Warteliste.

Infrastruktur:

Hier sind Sie fußläufig mit all der Infrastruktur versorgt, die eine Stadtwohnung bieten sollte und trotzdem in **Gehweite** am Top-Erholungsgebiet der Wiener, wie die **Alte Donau und die Donauinsel**, mit all den Freizeit- und Bademöglichkeiten mit natürlicher Wasserqualität.

Kontakt:

Für weitere Informationen und Besichtigungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen und Telefonnummer beantworten können.

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 <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap