

**Geräumige, sanierte 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage –
Nähe Bahnhof Floridsdorf**



20250626_142950

Objektnummer: 124702

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1210 Wien |
| Baujahr: | 1970 |
| Wohnfläche: | 65,92 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 91,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,41 |
| Kaufpreis: | 269.000,00 € |
| Betriebskosten: | 162,57 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Steininger

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

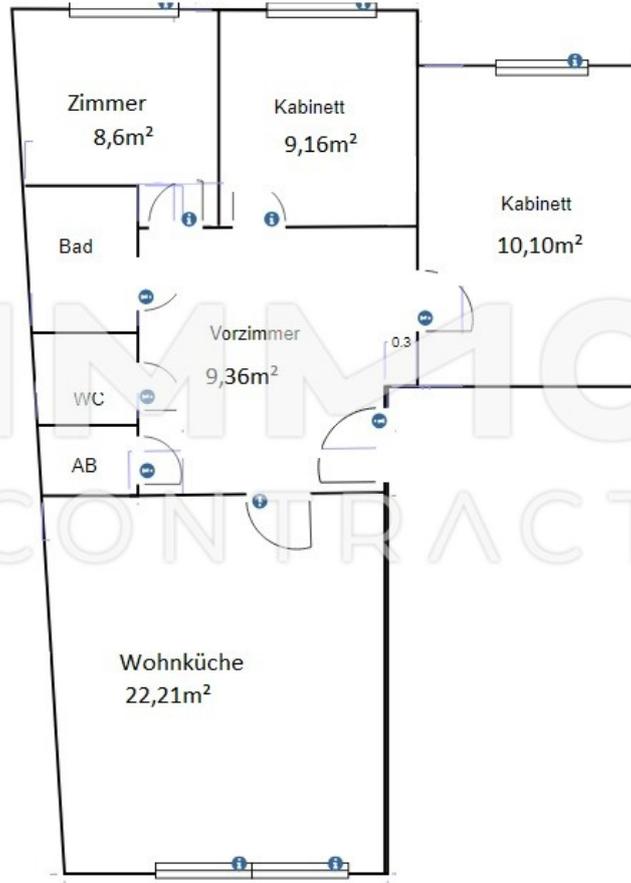
T +43 1 8900 800 0043676841420562
H 0043676841420562











Objektbeschreibung

Diese großzügige Wohnung im 1. Liftstock eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 1970 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Sanierung und eine ruhige, dennoch gut angebundene Lage. Das Gebäude wurde thermisch saniert, wodurch die monatliche Vorschreibung für die Reparaturrücklage aktuell etwas höher ausfällt – langfristig profitieren Sie jedoch von niedrigen Energiekosten und einem gepflegten Hauszustand. Im Zuge der Sanierung der Wohnung wurde die ehemalige Küche in ein zusätzliches Zimmer umgewandelt. Die neue, moderne Einbauküche ist stilvoll in den südwestlich ausgerichteten Wohnbereich integriert, der in den ruhigen Innenhof blickt. Drei weitere Zimmer – nordöstlich auf eine ruhige Gasse ausgerichtet – bieten ausreichend Platz für Familien, Homeoffice oder individuelle Nutzung. Highlights auf einen Blick: 4-Zimmer-Wohnung im 1. Liftstock Baujahr 1970, thermisch saniertes Haus Innen saniert, moderne offene Wohnküche Zusätzlicher Raum durch ehemalige Küche Wohnzimmer zum ruhigen Innenhof (Südwest) Schlafzimmer zur ruhigen Seitengasse (Nordost) Öffentliche Anbindung: Bahnhof Floridsdorf (U6/S-Bahn), Buslinien 29A/29B, Straßenbahn 25/26 Monatlich erhöhte Rücklagenvorschreibung durch Sanierung Ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Anleger!