

Charmante 2?Zimmer?Wohnung nahe Alte Donau



Wohnzimmer

Objektnummer: 0004006715

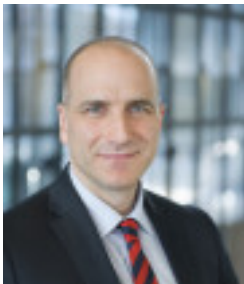
Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1957
Nutzfläche:	57,02 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 116,54 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,78
Kaufpreis:	194.000,00 €
Betriebskosten:	136,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

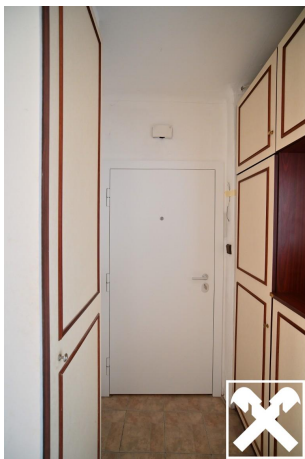


Mag. Johannes Kretschy

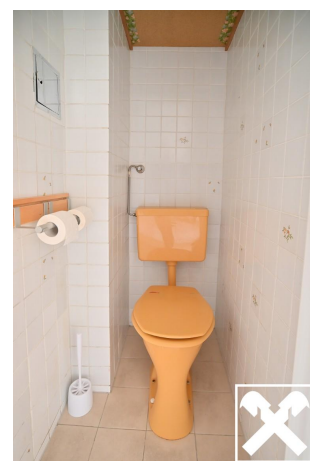
Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH
Europaplatz 1a
4020 Linz

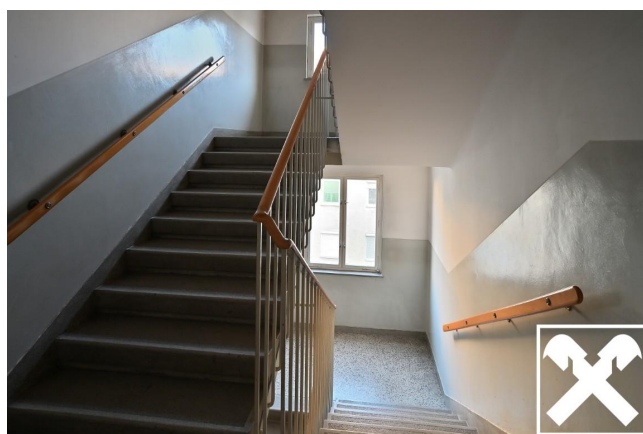
T +43 50 6596 8002
H +43 676 814 18086





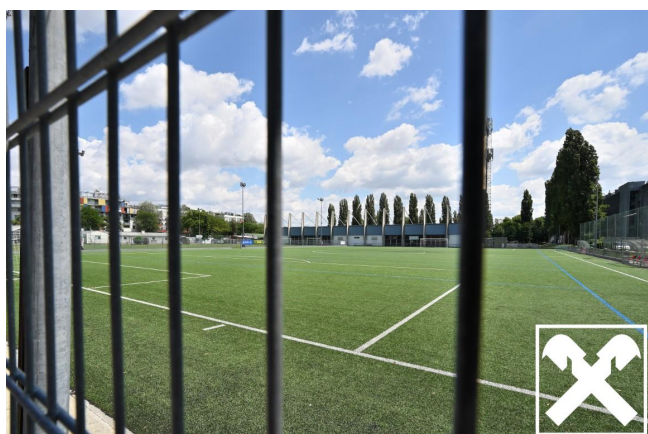




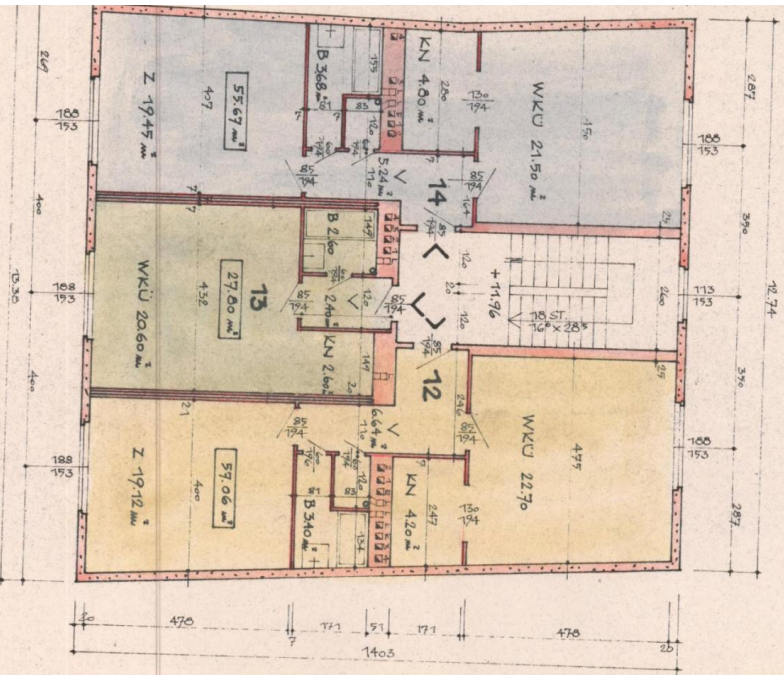








4. STOCK



PLANVERFASSEN

W. Folini

ARCHITEKT R. W. FOLINI
WIEN 3, DANNEBERGSTR. 20
73 27 64 72 55 56



Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit optimaler Infrastruktur und Nähe zur Alten Donau

Die leicht renovierungsbedürftige, aber sonst gut gepflegte und durchdacht geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 4. Stock besticht durch ihre helle Raumaufteilung, ihre ausgezeichnete Lage, sowie die sowohl straßen- als auch hofseitige Ausrichtung. Der begrünte Innenhof des Hauses, sorgt zusätzlich für eine angenehme Atmosphäre.

Hinweis: Die Wohnung ist nicht barrierefrei, da im Haus kein Lift vorhanden ist.

Räumlichkeiten & Ausstattung

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Getrenntes Bad und WC
- Kleine abgetrennte Küche (nachträglich errichtet)
- Abstellbereich
- Kellerabteil vorhanden
- Wohnung straßen- und hofseitig ausgerichtet
- Gepflegter begrünter Innenhof zur Mitbenutzung

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine ruhige, aber dennoch bestens angebundene Lage suchen.

Lage & Infrastruktur

Die Adresse Donaufelderstraße 59, Stiege 1, Top 12 liegt im beliebten Bezirk Floridsdorf und bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung sowie eine sehr gute Nahversorgung.

Öffentliche Verkehrsmittel

- Straßenbahnlinien 25, 26 und 27

Die Anbindung an die Wiener U-Bahn ist ebenfalls gegeben:

- U1 (z. B. Station „Kagraner Platz“ oder „Alte Donau“)
- Die U6 ist über den nahegelegenen Verkehrsknoten Floridsdorf erreichbar (Verbindungslinien führen dahin; U6-Fahrplan bestätigt die Linie bis Floridsdorf)

Nahversorgung & Freizeit

In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Lokale, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister für den täglichen Bedarf.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu mehreren Freizeit- und Erholungsgebieten:

- Alte Donau – eines der beliebtesten Erholungsgebiete Wiens
- Joseph-Samuel-Bloch-Park
- André-Heller-Park
- Tennisanlage Donaufeld
- Fußballplatz des SR Donaufeld

Diese Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Erholung macht die Lage besonders lebenswert.

Zusammenfassung

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch:

- optimale Raumaufteilung
- getrennte Sanitärräume
- hof- und straßenseitige Ausrichtung
- sehr gute Öffi-Anbindung (25, 26, 27, U1, Nähe U6)
- Nähe zur Alten Donau
- große Auswahl an Freizeitmöglichkeiten
- gepflegten begrünten Innenhof

Ein ideales Zuhause für alle, die eine attraktive Lage mit guter Infrastruktur zu schätzen

wissen.

Anm.: nicht Barrierefrei (kein Lift)

Kontakt

Mag. Johannes KRETSCHY

Tel: +43 676 81418086

E?Mail: kretschy@raiffeisen-immobilien.at