

Charmante 2?Zimmer?Wohnung Nähe 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 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 116,54 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,78
Kaufpreis:	194.000,00 €
Betriebskosten:	136,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

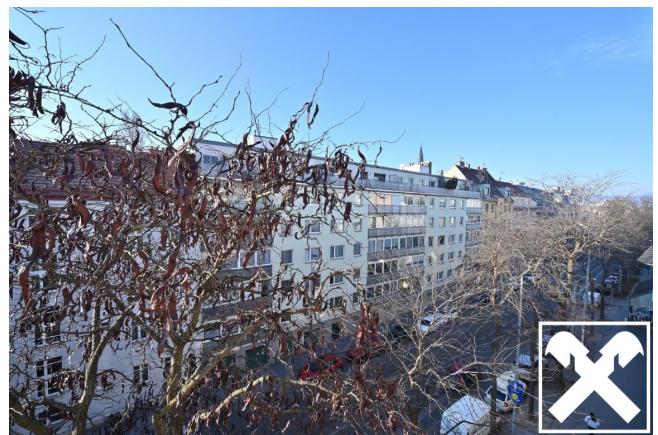
Ihr Ansprechpartner

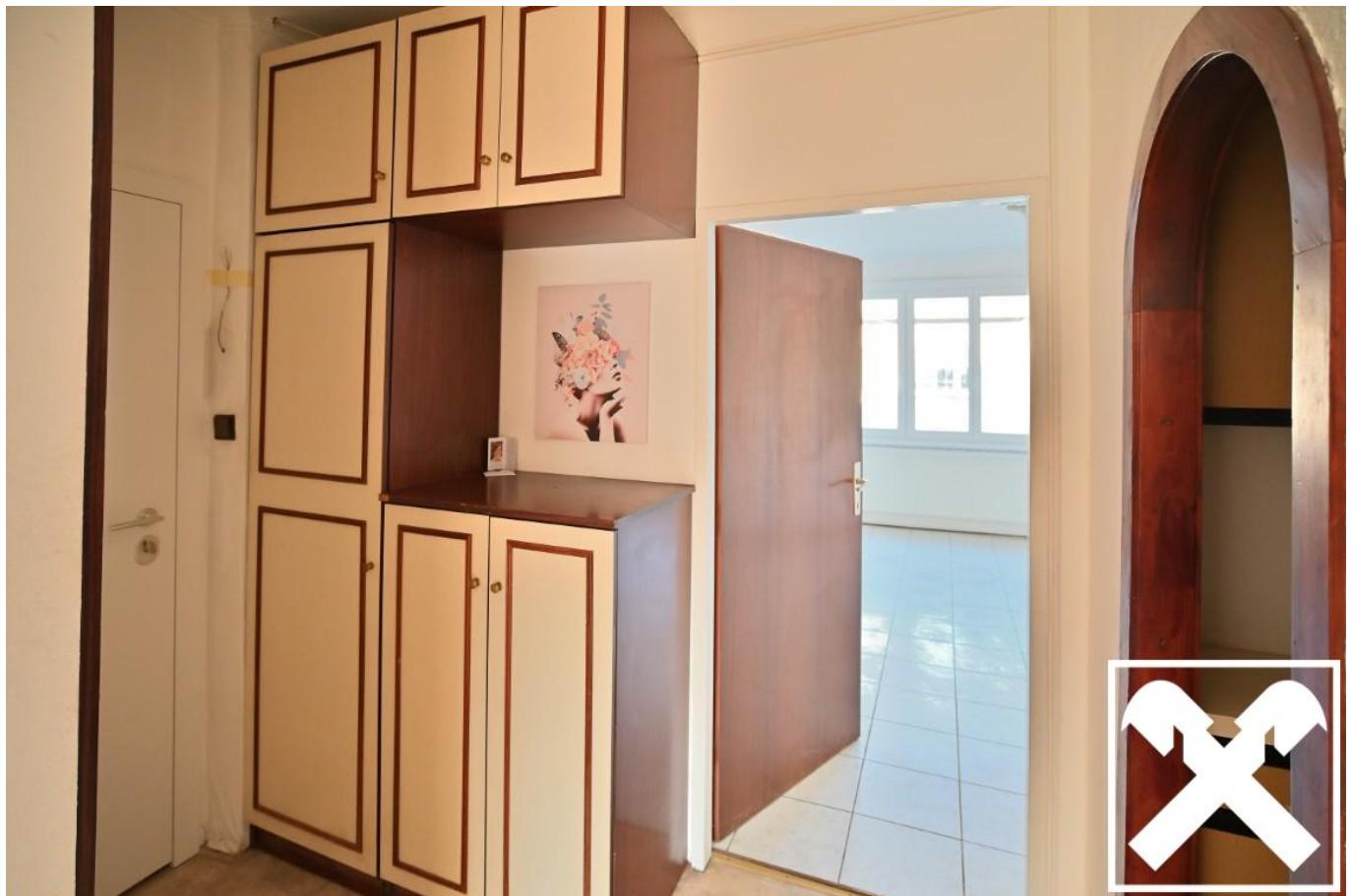


Mag. Johannes Kretschy

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH
Europaplatz 1a
4020 Linz

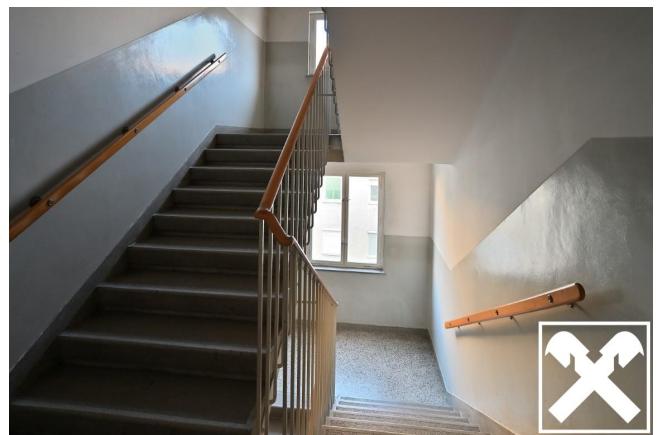
T +43 50 6596 8002
H +43 676 814 18086









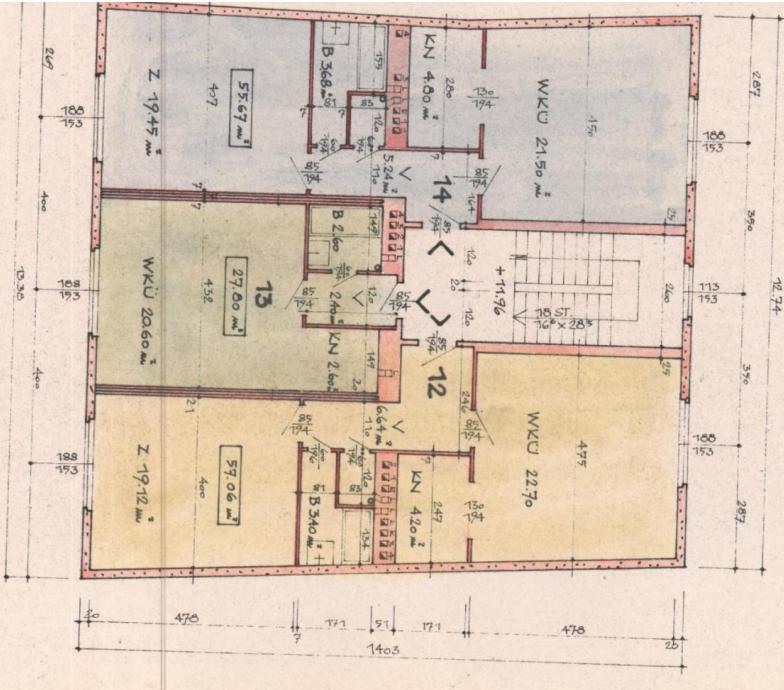








4. STOCK



PLANVERFASSER



ARCHITEKT W. FOLTIN
WIEN 3.
73 27 84
42 99 96

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 Raumauflistung, 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 „Kagrner Platz“ oder „Alte Donau“)
- Die U6 ist über den nahegelegenen Verkehrsknoten Floridsdorf erreichbar (Verbindungslien 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 Raumauflteilung
- 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