

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



20250626\_142950

**Objektnummer: 1939/124702**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Wohnfläche:</b>	65,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,41
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,57 €
<b>USt.:</b>	16,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Steininger**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

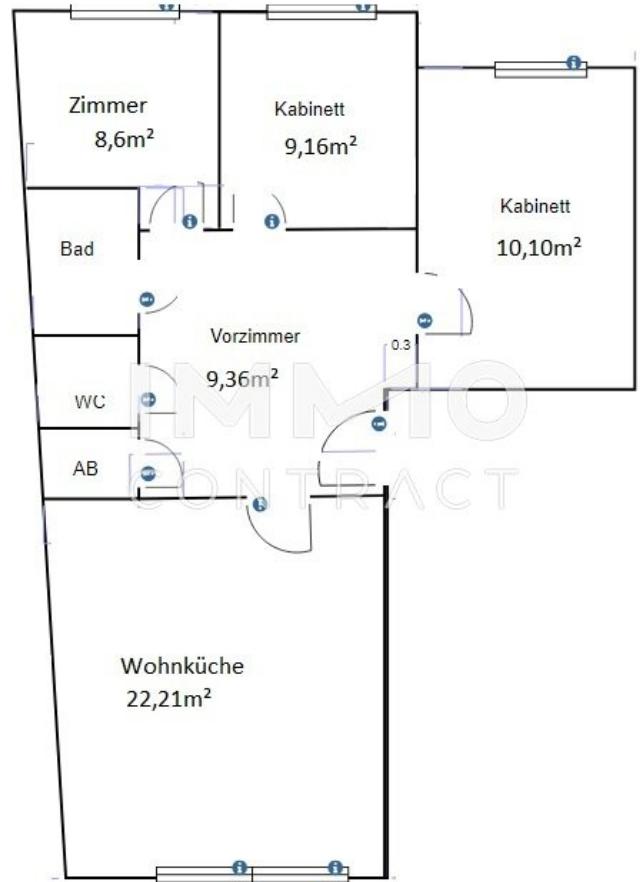
T + 43 50/450-562  
H +43 676 841 420 562











# 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!

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap