

Zentrale 3-4 Zimmer-Wohnung in Top-Lage inkl. Inventar!



Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in
Wien-Floridsdorf



Ansprechpartner
Stephanie Zowa

Objektnummer: 6013/819

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,61 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	365.000,00 €
Betriebskosten:	150,88 €
USt.:	15,09 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

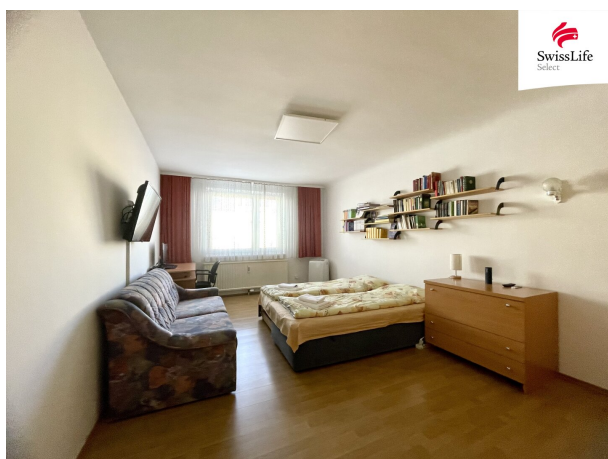
Ihr Ansprechpartner

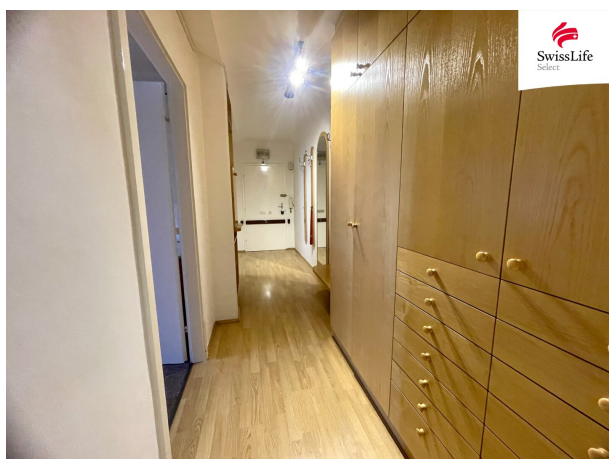


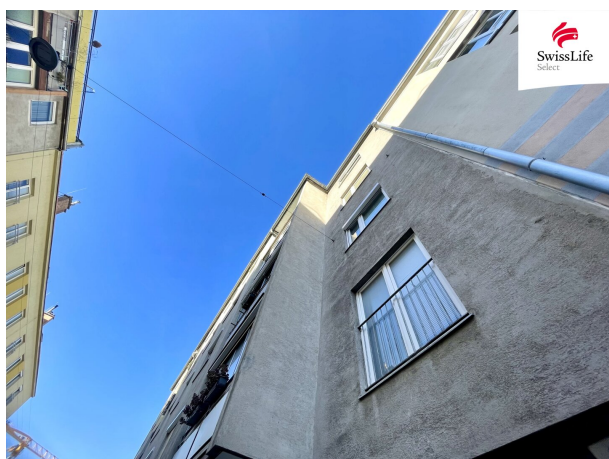
Stephanie Zowa

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien









Erholung

Die Neue Donau bietet Radwege, Wassersport, Strandbäder, Grillplätze und Natur. Copa Beach & Sunken City laden zum Entspannen ein. Perfekt für Sport & Freizeit!



Infrastruktur

In der Nähe gibt es Supermärkte, Apotheken, sowie weitere Geschäfte und Dienstleistungen – alles in wenigen Gehminuten erreichbar.



Verkehrsanbindung

Der Bahnhof Floridsdorf mit der U-Bahn und S-Bahn ist in wenigen Gehminuten erreichbar.



Wohnung



zu kaufen gesucht

immobilien@swisslife-select.at

3-4 Zimmer nahe der U-Bahn mit Balkon bis € 400.000,-





Objektbeschreibung

Diese großzügige und helle 4-Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus den 1960er-Jahren bietet viel Platz und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Ob für eine Familie mit 1-2 Kindern oder eine Wohngemeinschaft – die zentrale Raumaufteilung, der gemütliche Balkon und die hervorragende Anbindung machen diese Immobilie zu einem wahren Wohnjuwel. Hier können Sie direkt einziehen und sich sofort zuhause fühlen!

Die Wohnung auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 94,61 m²
- 4 zentral begehbare Zimmer
- Anderbar auf großzügige 3 Zimmer Wohnung
- Kleiner Balkon
- Separate Küche mit angrenzendem Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne oder Dusche (Details bitte ergänzen)
- Separate Toilette
- Beheizung: Zentralheizung
- Verkauf inklusive Inventar – Einziehen & Wohlfühlen!

Flexible Raumgestaltung mit Potenzial

Die aktuelle Raumaufteilung ermöglicht viele Nutzungsmöglichkeiten. Falls gewünscht, kann das kleinste Zimmer mit der Küche verbunden werden, um eine großzügige Wohnküche zu schaffen. In diesem Fall würden zwei große Schlafzimmer verbleiben, die ideal für eine Familie oder als geräumige WG-Zimmer genutzt werden können.

Top-Lage in Floridsdorf

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße und dennoch nur 5 Gehminuten vom Bahnhof Floridsdorf entfernt. Hier finden Sie die U6, zahlreiche S-Bahn-Verbindungen sowie diverse Bus- und Straßenbahnlinien, die Sie in kürzester Zeit in die Innenstadt bringen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Ärzte sind ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Apotheke: 170m - 2 Minuten zu Fuß entfernt

Supermarkt: 300+350m - 4-5 Minuten zu Fuß entfernt

U-Bahn: 650m - 6 Minuten zu Fuß entfernt

Highlights auf einen Blick:

- **Perfekte Anbindung:** U6 & S-Bahn in nur 5 Gehminuten erreichbar
- **Ideal für Familien oder WGs:** 3-4 Zimmer, zentrale Begehrbarkeit
- **Flexibles Wohnkonzept:** Möglichkeit zur Umgestaltung in eine 3-Zimmer-Wohnung mit großer Wohnküche
- **Inklusive Inventar:** Kein Umzugsstress – einfach einziehen!
- **Balkon:** Für entspanntes Auslüften in der eigenen Wohnung

Fazit:

Diese geräumige und gut geschnittene Wohnung bietet alles, was eine Familie oder eine WG braucht: Platz, Helligkeit, eine zentrale Lage und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Nutzen Sie diese Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap