

**+++Sanierungschance+++ Charmantes Einfamilienhaus in  
Wien-Floridsdorf | 4 Zimmer | gute Verkehrsanbindung |  
begehrte Lage | PREIS VERHANDELBAR**



**Objektnummer: 4071**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	487,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	64,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 200,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,50
<b>Kaufpreis:</b>	629.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	50,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

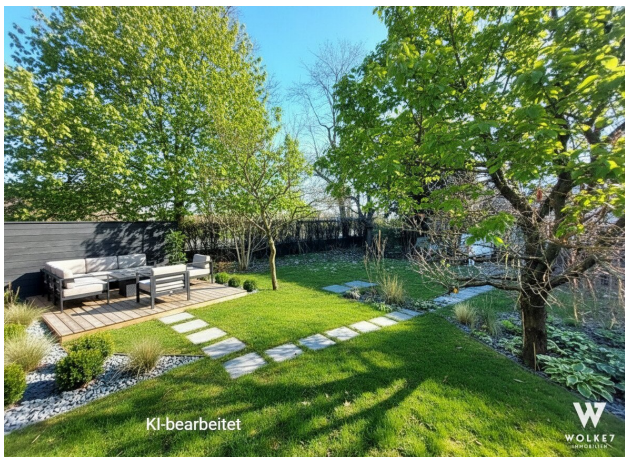
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Simon Schmidt**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T  
H  
G  
V



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Mag. (FH) Simon Schmidt  
📞 +43 660 199 34 43  
✉ s.schmidt@w7.immo

**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

**WOLKE 7 IMMOBILIEN**

**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W



W



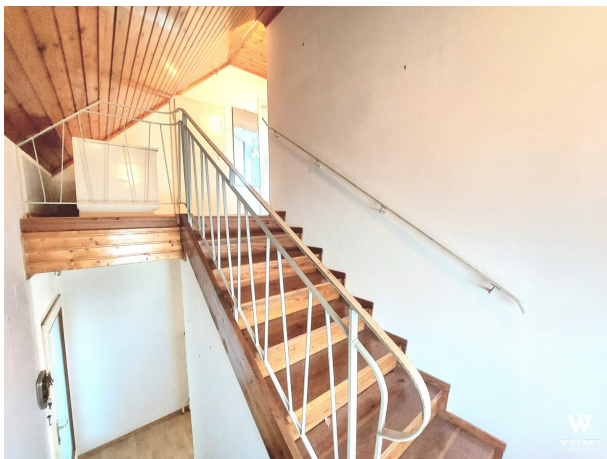
W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Eigenheim! Dieses charmante Einfamilienhaus in der begehrten Lage des 21. Bezirks von Wien bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Der großzügige Garten bietet einen Rückzugsort für Familien und ausreichend Platz für Gartenliebhaber, Hobbygärtner oder als Spielmöglichkeit für Kinder.

Das Haus auf 3 Ebenen (Keller, EG, OG) bietet Platz für eine Familie, im Keller findet sich ausreichend Stauraum, eine Garage kann als solche oder eben als Stauraum genutzt werden.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Anhand der in unmittelbarer Nähe verfügbaren Buslinien 36A und 36B (Anbindung an die U1 Leopoldau) gelangen Sie schnell und bequem in die umliegenden Stadtteile bzw. in die Innenstadt.

### ***Aufteilung des Hauses:***

Erdgeschoß:

- Veranda mit ca. 5 m<sup>2</sup>
- Vorraum mit ca. 6 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit ca. 16 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer mit ca. 23,81 m<sup>2</sup>
- Küche mit Wirtschaftsraum ca. 8 m<sup>2</sup>
- Bad mit ca. 4,59 m<sup>2</sup>
- WC mit ca. 1,98 m<sup>2</sup>

Obergeschoß:

- Zimmer 1 mit ca. 16,8 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 mit ca. 17,2 m<sup>2</sup>
- 2 unausgebaute Bodenräume mit gesamt ca. 23,8 m<sup>2</sup>
- Vorraum mit ca. 6 m<sup>2</sup>

Der Keller beinhaltet eine Garage und 4 weitere Räume sowie einen Heizraum mit 2 Räumen (1 Raum davon Öltanklager) und hat eine Gesamtgröße von ca. 64,5 m<sup>2</sup>.

Auf einer großzügigen Fläche von ca. 105 m<sup>2</sup> erstrecken sich vier helle und freundliche Zimmer, ein Bad, ein WC und eine Küche mit einem Wirtschaftsraum. Das Haus bietet Ihnen Raum für individuelle Gestaltung und das Setzen von persönlichen Akzenten.

Das Interieur ist derzeit sanierungsbedürftig, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre Vorstellungen und Wünsche in die Realität umzusetzen. Derzeit steht eine Öl-Heizung als Heizquelle zur Verfügung.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in einer sehr begehrten Wohnlage in Wien zu erwerben. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und verwandeln Sie diese Immobilie in Ihr persönliches Traumhaus. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den unzähligen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Haus bietet! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

### ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 629.000,- Verhandlungsbasis**

**Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Mag. (FH) Simon Schmidt**

? Mobil.: + 43 660 199 34 43

? E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: www.w7.immo

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap