

**FREIER MIETZINS: Dachgeschosswohnung im Herzen
Floridsdorfs – Sofort bezugsbereit!**



Objektnummer: 4193

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,70 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 182,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,36
Kaufpreis:	169.500,00 €
Betriebskosten:	210,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Violeta Nikolov

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien

T +43 681 84361917







Objektbeschreibung

Dachgeschosswohnung mit Charme – ruhig, hell und sofort bezugsbereit

Diese **lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung** im **5. Stock** eines gepflegten Wiederaufbauhauses bietet eine durchdachte Raumaufteilung, Fenster auf drei Seiten, eine **vollausgestattete Küche** mit Platz für einen Esstisch und einen **ruhigen, begrünten Innenhof**. Ideal für **Singles, Paare oder als WG**, auch als **Anlageobjekt** interessant – es gilt der **freie Mietzins**.

Die Wohnung verfügt über **Außenjalousien, Insektenschutzgitter**, eine **Sicherheitstüre** und wird über eine **Gasetagenheizung** mit **Heißwasserspeicher** beheizt. **Sofort bezugsfertig** – kein Aufwand, keine Wartezeit.

Key Facts

- **Kaufpreis:** € 169.500,-
- **Wohnfläche:** ca. 54 m²
- **Zimmer:** 2
- **Stockwerk:** 5. Obergeschoss (ohne Lift)
- **Bauweise:** Neubau
- **Heizung:** Gasetagenheizung mit Heißwasserspeicher
- **Küche:** Vollausgestattete Einbauküche mit Platz für einen Esstisch
- **Kellerabteil:** Vorhanden
- **Sicherheit:** Sicherheitstüre, Außenjalousien, Insektenschutzgitter an allen Fenstern
- **Beziehbar:** Sofort
- **WG-geeignet:** Ja

Lage – zentral & vielseitig

Die **U-Bahn- und S-Bahn-Station Floridsdorf** ist in nur **6 Minuten zu Fuß** erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Alle Nahversorger, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Der beliebte **Schlingermarkt / Floridsdorfer Markt** liegt nur **4 Gehminuten entfernt** und lädt mit vielfältigen Ständen und Einkaufsmöglichkeiten zum Verweilen ein. Für Freizeit und Erholung bieten sich der nahegelegene **Wasserpark** sowie die **Alte und Neue Donau** an – ideal zum Spazieren, Radfahren oder Entspannen am Wasser.

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.

Kaufpreis: € 169.500,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)

Betriebskosten: ca. € 210,40 (inkl. Reparaturrücklage und USt.)

Ihr Ansprechpartner:

Violeta Nikolov

Mobil.: [+43 681 84361917](tel:+4368184361917)

E-Mail: v.nikolov@w7.immo

****Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap