

## 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon - WG-geeignet oder für Sie als Familie



Hof

**Objektnummer: 72101112**  
**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

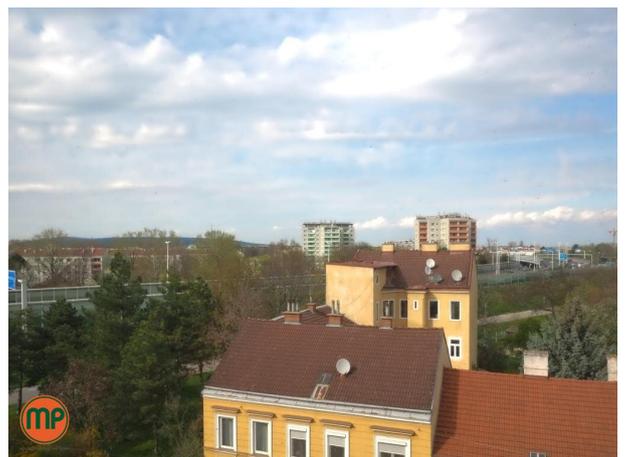
Adresse	Puffergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	104,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	104,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	318.000,00 €
Betriebskosten:	210,40 €
Heizkosten:	158,12 €
USt.:	52,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Mag. Andrea Pfeifer



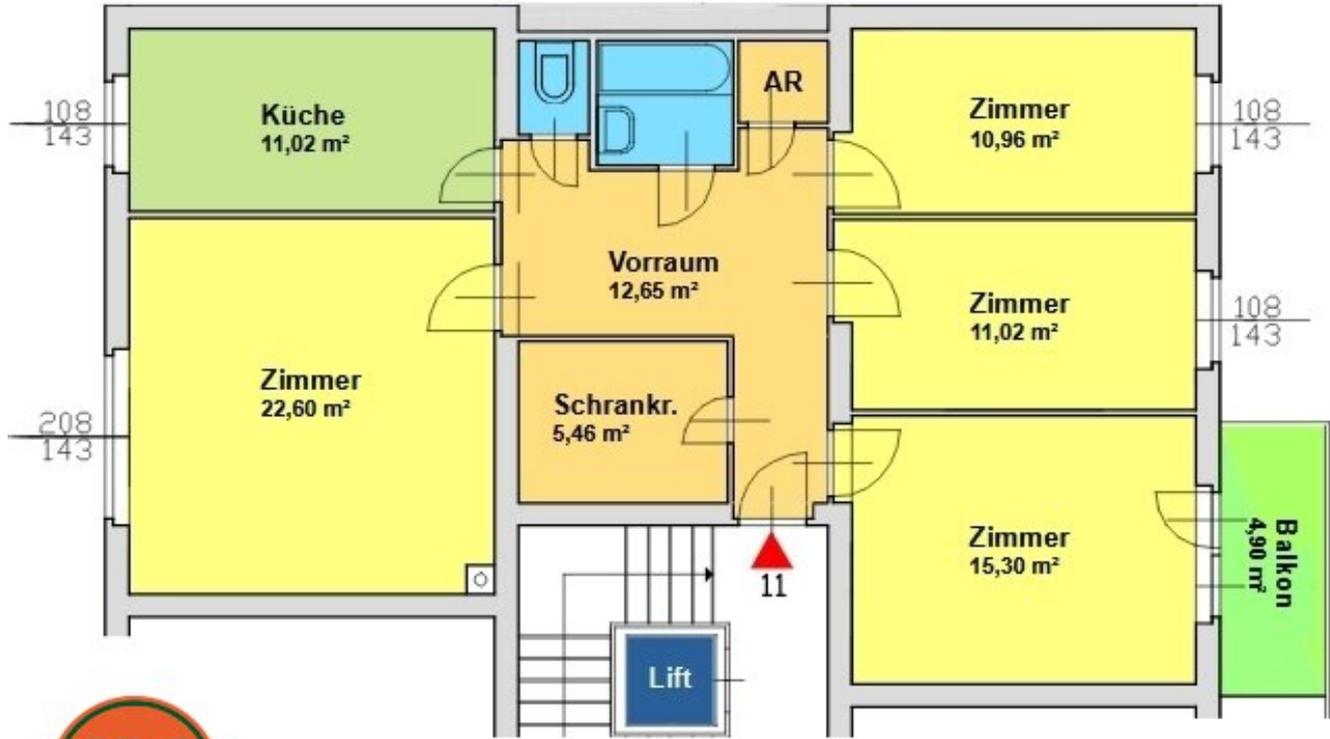


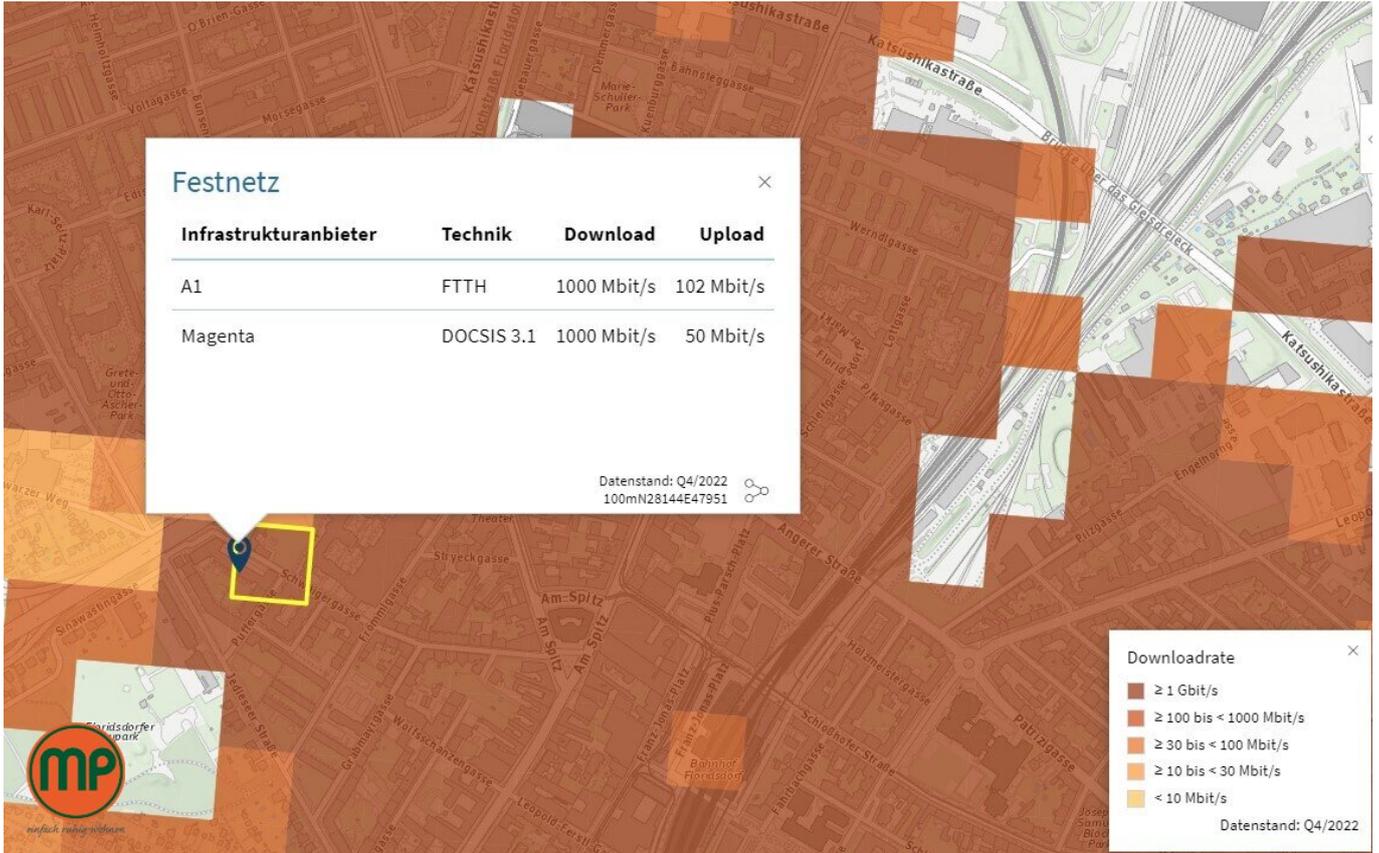


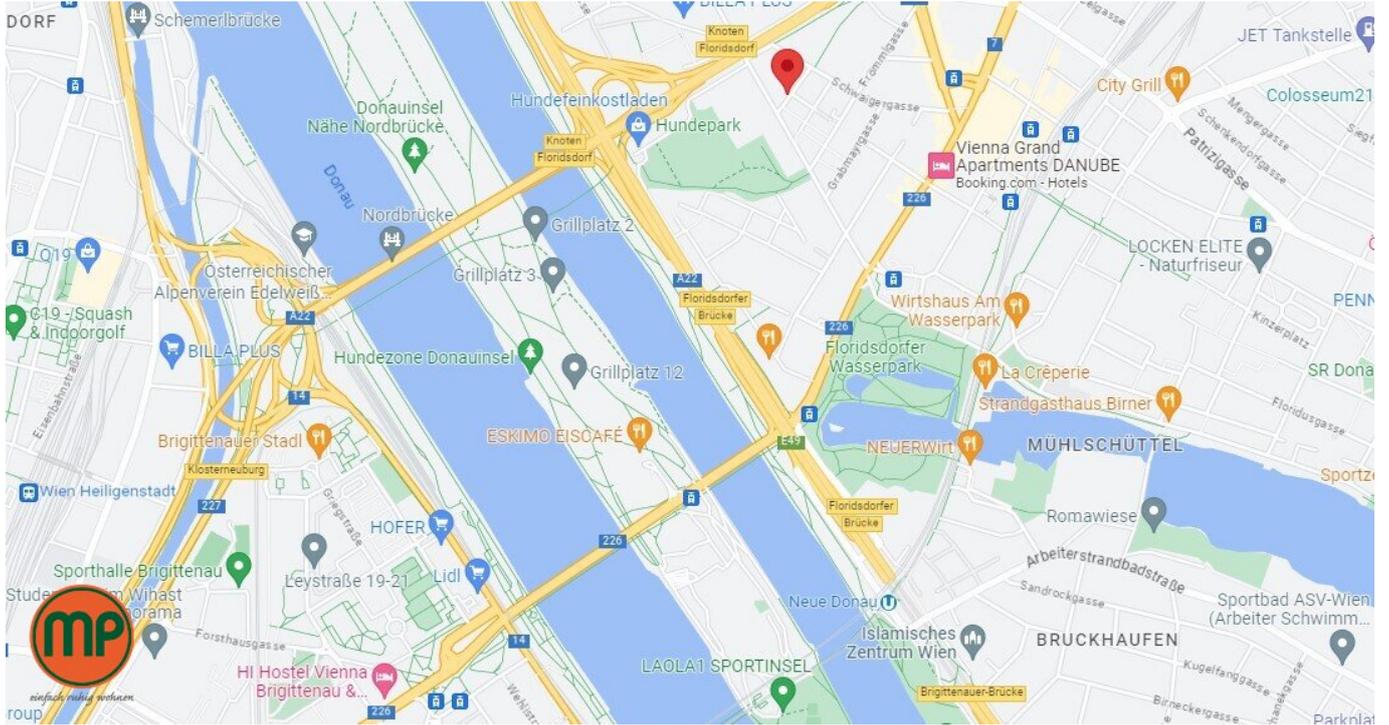


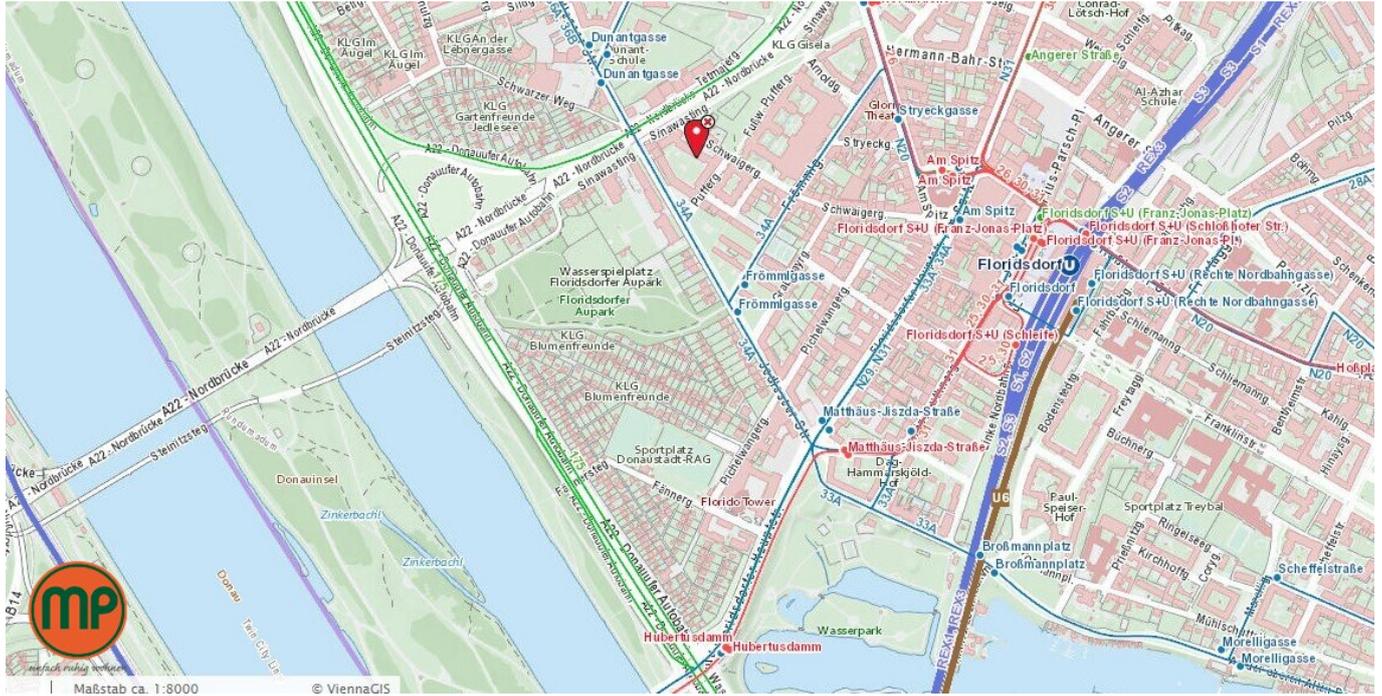




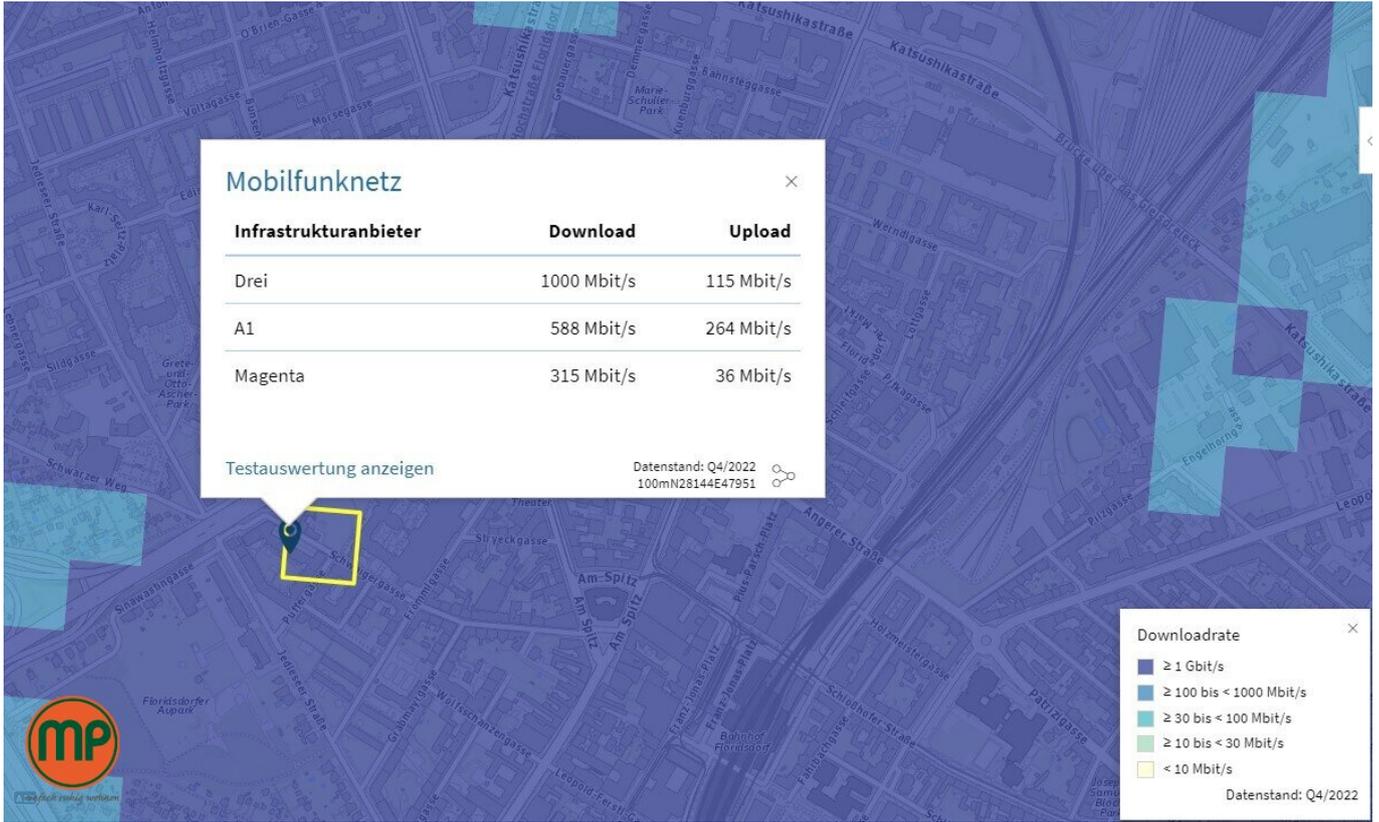












## Objektbeschreibung

**Ideal für Familien oder WG!**

### Lage:

Diese perfekt aufgeteilte **4-Zimmer-Wohnung** befindet sich in einem thermisch sanierten Haus im Zentrum von Floridsdorf.

Der **Bahnhof Floridsdorf** (Linien U6, S1, S2, S3, S4, S7, REX1, REX2, REX7, Straßenbahn 31, 32, 25 und Bus 28A, 29A, 20A, 33A, 34A) ist fußläufig erreichbar. Über den Steinitzsteg erreichen Sie die Donauinsel mit dem Fahrrad rasch und bequem. Autofahrer werden hingegen die Nähe zur A22 und zur Floridsdorfer Brücke besonders schätzen.

### Ausstattung:

**Endlich genug Raum, Licht und Ruhe!** Da sich die Wohnung im **5. Liftstock** befindet, genießen Sie einen unverbauten **Ausblick** nach Nord-Osten und in den sehr grünen **Innenhof mit Altbaumbestand**. Im Zuge der 2011 durchgeführten **thermischen Sanierung des Gebäudes** wurde das Dach, die Fassade und die Fenster erneuert, wodurch die Heizkosten drastisch verringert werden konnten.

**Alle Räume** dieser Wohnung sind **getrennt begehbar**. Die 3 als Schlaf- bzw. Kinderzimmer geeigneten Räumen sind zum ruhigen Hof hin orientiert.

Die Wohnung wurde teilsaniert. In den meisten Räumen wurde neu ausgemalt, die schadhafte Böden wurden entfernt und für den Bodenbelag Ihrer Wahl vorbereitet. In der Küche gibt es Anschlüsse. Bad und WC sind funktionsfähig, entsprechen aber keinen modernen Standards.

Hinweis: Die Zwischenwände sind nicht tragend ausgeführt, wodurch sich Räume zu größeren Räumen zusammenlegen lassen. Hier haben Sie viele Gestaltungsmöglichkeiten, um Ihre Wünsche zu erfüllen.

Ein trockenes Kellerabteil gehört zur Wohnung. Für eine Garage oder Abstellplatz gibt es eine Warteliste.

### Infrastruktur:

Hier sind Sie fußläufig mit all der Infrastruktur versorgt, die eine Stadtwohnung bieten sollte und trotzdem in **Gehweite** am Top-Erholungsgebiet der Wiener, wie die **Alte Donau und die Donauinsel**, mit all den Freizeit- und Bademöglichkeiten mit natürlicher Wasserqualität.

## **Kontakt:**

Für weitere Informationen und Besichtigungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen und Telefonnummer beantworten können.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <750m



Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.