

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Raumangebot



Objektnummer: 1963/48

Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	91,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 101,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,70
Kaufpreis:	440.000,00 €
Betriebskosten:	208,27 €
USt.:	25,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

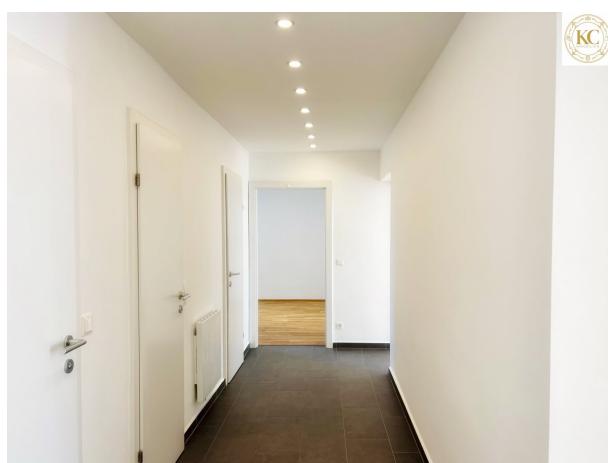


Katja Cruz

Katja Cruz Immobilien
Liechtensteinstraße 58/18
1090 Wien









Objektbeschreibung

Willkommen im neuen Zuhause mit absolutem **Wohlfühlfaktor!** Diese moderne **4-Zimmer-Wohnung** im **2. Liftstock** ist hell, sonnig und perfekt für alle, die viel Platz lieben – egal ob Familie, Paar oder Single mit großzügigem Lebensstil.

Das Herzstück? Ein **sonnendurchflutetes Wohnzimmer**, in dem sofort gute Laune aufkommt. **Drei weitere Zimmer** sind zentral begehbar und flexibel nutzbar – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Home-Office oder Kreativraum, hier passt sich die Wohnung Ihrem Leben an. Dazu kommt eine **separate, voll ausgestattete Küche** mit Abstellkammer, ein **modernes Bad mit Walk-in-Dusche** und ein extra WC. Parkettböden und edle Fliesen runden den frischen Stil ab.

Die Lage: Raus aus der Tür, rein ins Freizeitvergnügen! In nur ein paar Minuten sind Sie an der **Alten Donau** – baden, Boot fahren, segeln oder einfach am Wasser chillen. Große Spielplätze und der „**Zauberwald**“ in Floridsdorf sorgen für Natur und Abwechslung direkt ums Eck. Shopping? Kein Problem – das **Donauzentrum** ist gleich ums Eck. Und auch die **Klinik Floridsdorf** ist schnell erreichbar.

Eine Garage kann im Haus auf Wunsch für € 20.000,- erworben werden.

Fazit: Eine Wohnung, die Vieles bietet – Sonne, Platz, moderne Ausstattung und ein großartiges Freizeitangebot in unmittelbarer Nähe.

Einfach einziehen und das Leben genießen!

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://katja-cruz.service.immo/registrieren/de) - <https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap