

**Modernes Traumhaus auf Eigengrund | KGV-Leopoldau  
|Großer Garten | Pool | Überdachter Stellplatz | Saniert**



**W**  
**WOLKE 7**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 4869**

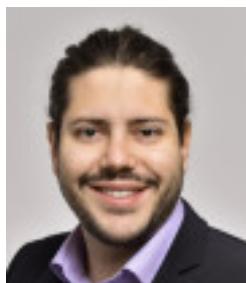
**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien, Floridsdorf
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	133,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	277,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	36,26 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	56,99 €
<b>USt.:</b>	6,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



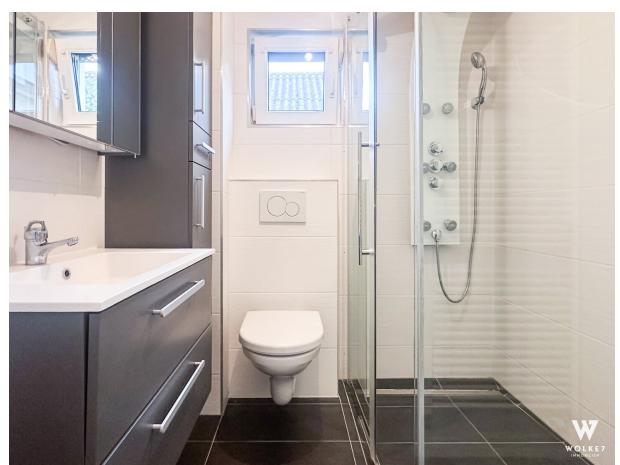
Alexander Radetzky, MA



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

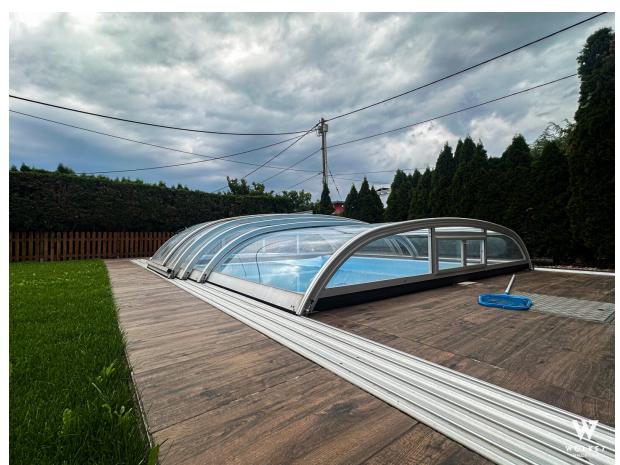
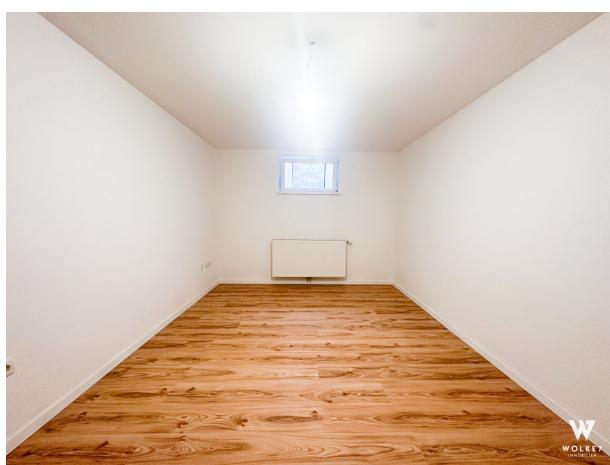


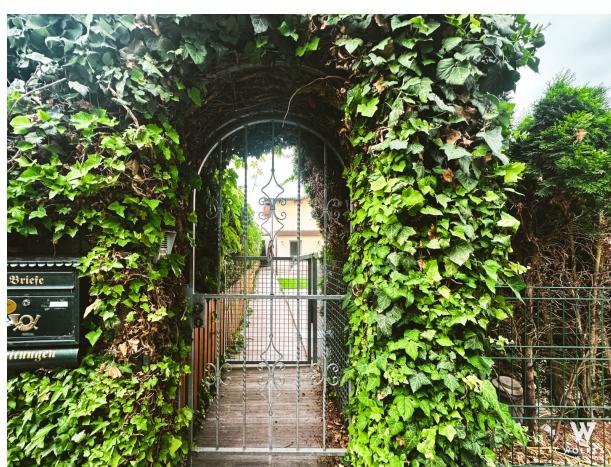
**W**  
WOLKE7



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

Dieses modernisierte Kleingartenhaus verbindet ganzjähriges Wohngefühl mit entspannter Gartenatmosphäre und bietet auf drei Ebenen viel Raum für komfortables und flexibles Wohnen.

## Allgemeines

- Massiv gebautes Kleingartenhaus (Baujahr 2000) auf Eigengrund
- Umfassende Sanierung 2025 (Böden, Bäder, Innenausmalung)
- Garten mit ca. 277 m<sup>2</sup> Fläche
- Fassadendämmung, Rollläden SAT-Anlage und Klimagerät vorhanden!
- Optionaler Carport-Stellplatz um ca. 10 €/Monat

## Wohn- & Nutzflächen

- Ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 133 m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. ca. 23 m<sup>2</sup> Terrasse
- Viel Platz, geschickt verteilt auf drei Ebenen

## Erdgeschoss

- Offene Wohnküche (ca. 7 Jahre alt)
- Großzügiges Wohnzimmer mit Terrassenzugang
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Abstellraum

## Obergeschoss

- Zwei Zimmer, ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsräume

- Badezimmer mit Badewanne und WC

## Kellergeschoss

- Zwei vielseitig nutzbare Räume
- Heizraum mit moderner Gaszentralheizung

## Außenbereich

- Swimmingpool (Baujahr ca. 2010) mit neuer Überdachung
- Neue Grundwasserpumpe
- Praktisches Gerätehaus

## Fazit

Ein gepflegtes und sofort bezugsfertiges Haus, das durch solide Bauweise, durchdachte Sanierungen und einen großzügigen Gartenbereich überzeugt – ideal für alle, die Wohnkomfort und Erholungsqualität im grünen Herzen von Floridsdorf kombinieren möchten.

## ? 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 599.000**

**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:**

**ALEXANDER RADETZKY, MA**

? Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

? E-Mail: [a.radetzky@w7.immo](mailto:a.radetzky@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 Expose 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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap