

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



Objektnummer: 4869

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

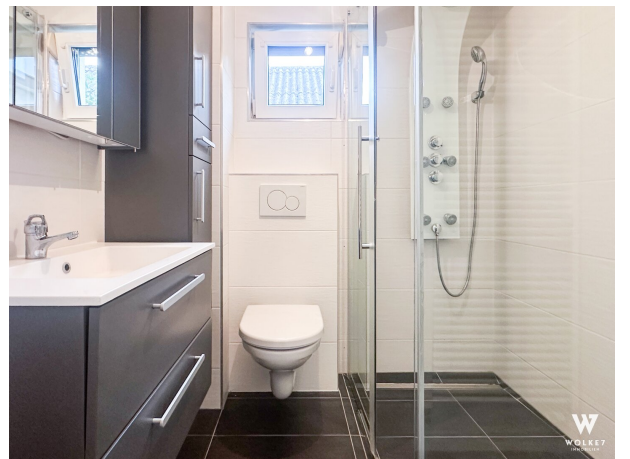
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2000
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m²
Nutzfläche:	133,03 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	277,00 m²
Keller:	36,26 m²
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	56,99 €
USt.:	6,74 €
Provisionsangabe:	

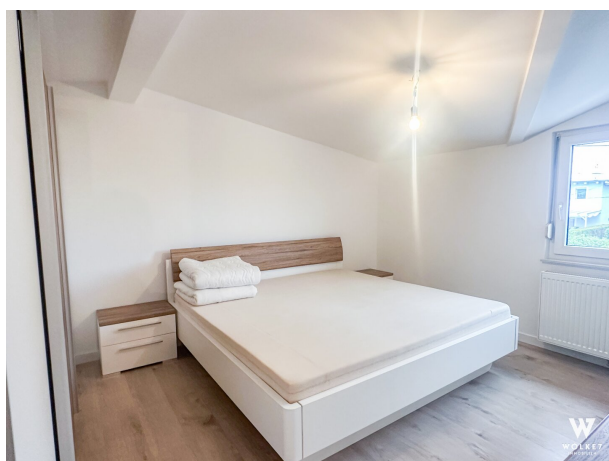
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

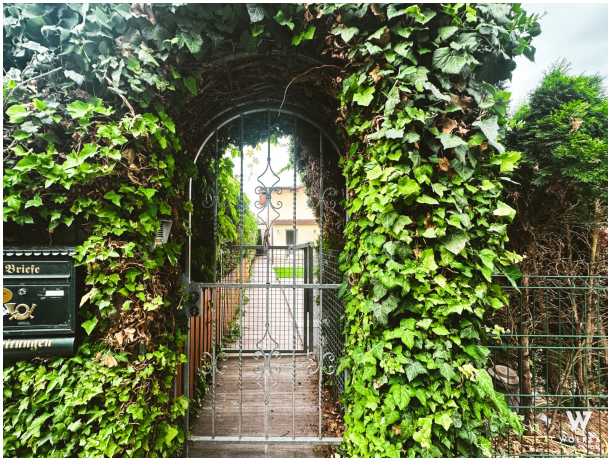


Alexander Radetzky, MA









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 m² Fläche
- Fassadendämmung, Rollläden SAT-Anlage und Klimagerät vorhanden!
- Optionaler Carport-Stellplatz um ca. 10 €/Monat

Wohn- & Nutzflächen

- Ca. 74 m² Wohnfläche
- Ca. 133 m² Nutzfläche inkl. ca. 23 m² 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 RADEZKY, MA

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

? E-Mail: 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 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 <1.000m
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