

**4-Zimmer Wohnung in Wien-Floridsdorf | Nähe Prager
Straße | gute öffentliche Anbindung | ca. 87 m² | 2
Kellerabteile**



Objektnummer: 4895

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	86,78 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 70,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	179,22 €
USt.:	17,92 €
Provisionsangabe:	

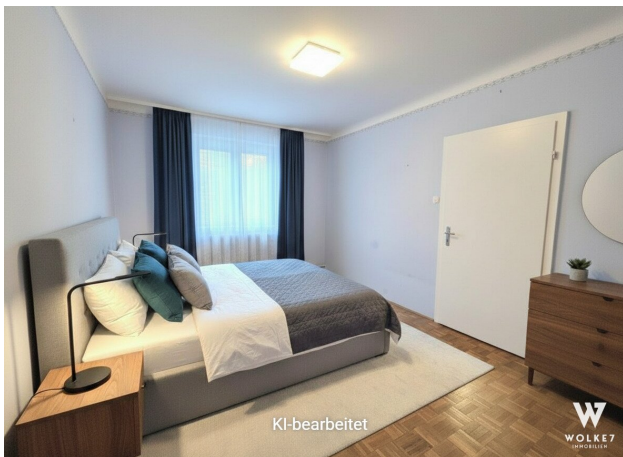
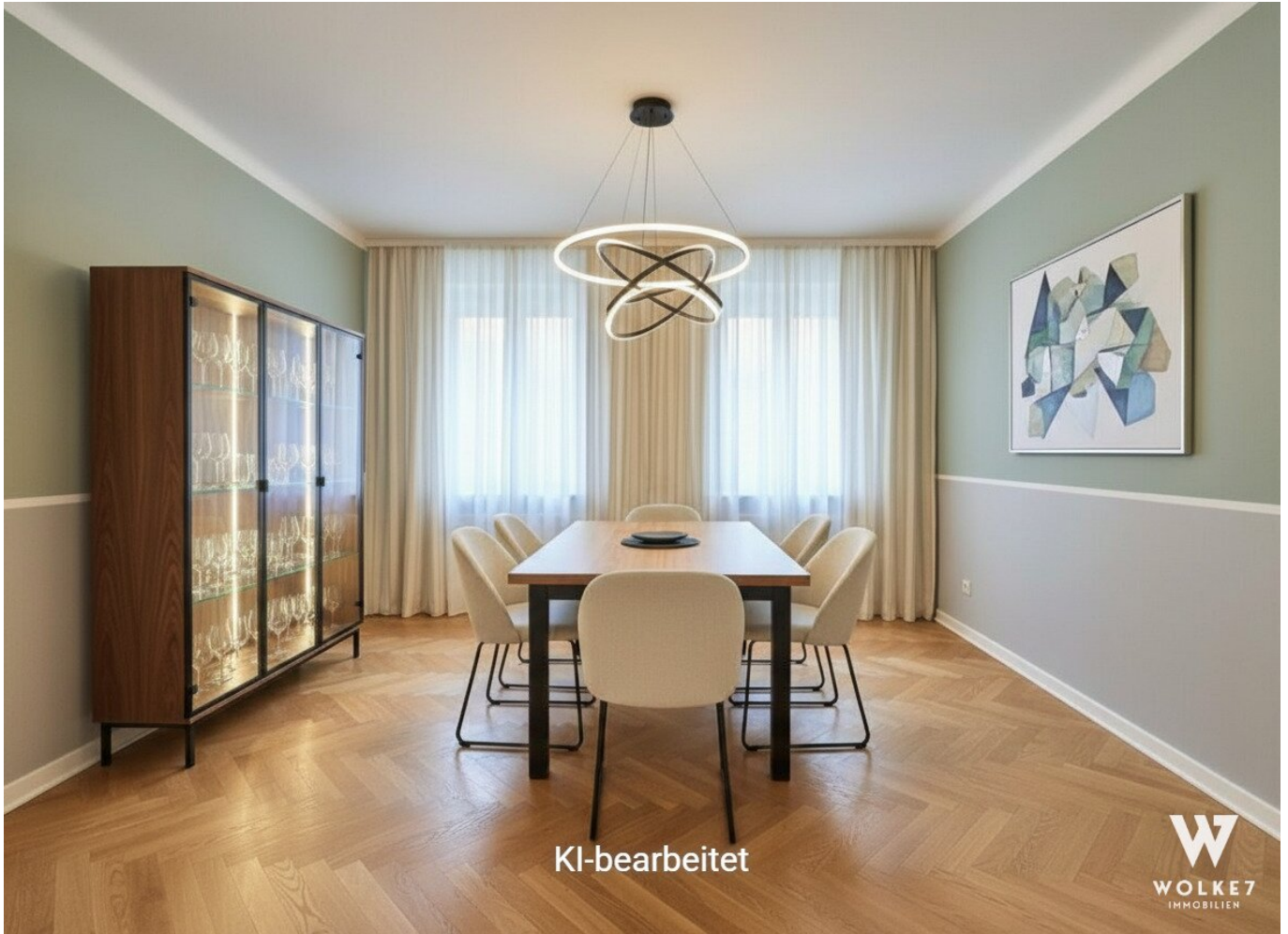
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Simon Schmidt

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Mag. (FH) Simon Schmidt
☎ +43 660 199 34 43
✉ s.schmidt@w7.immo

W
WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE 7 IMMOBILIEN

W
WOLKE7
IMMOBILIEN









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine ca. **88 m² große Wohnung mit Balkon** in guter Lage von **Wien-Floridsdorf, nahe der Prager Straße**. Die Wohnung befindet sich im 2. **Obergeschoss einer gepflegten Wohnhausanlage** und bietet aufgrund ihrer Raumaufteilung und Größe hervorragendes Potenzial für individuelle Gestaltung und Modernisierung.

Die Immobilie ist **sanierungsbedürftig**, eröffnet dadurch jedoch vielfältige Möglichkeiten, den Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu gestalten – ideal für Eigennutzer mit Gestaltungswunsch oder Anleger mit Entwicklungspotenzial.

Das Haus wurde ca. 2016 thermisch saniert. Der Kredit wird über die Betriebskostenabrechnung abgerechnet und läuft noch bis 30.12. 2035.

Raumaufteilung

Die Wohnung gliedert sich in:

- Vorraum
- Separates WC
- Küche
- Bad mit Dusche
- Zwei größere Räume, ideal als Wohn- und Essbereich
- Zwei weitere Zimmer, geeignet als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer
- Abstellraum
- Balkon

Zusätzlich gehören zu der Wohnung **zwei Kellerabteile**, die für ausreichend Stauraum sorgen.

Ausstattung | Zustand | Lage

- Beheizung mittels **Gas**
- Sanierungsbedürftiger Zustand
- Funktionale, gut nutzbare Grundrissgestaltung
- Gepflegte Wohnhausanlage
- Gute Infrastruktur bezüglich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Bildungseinrichtungen
- Fußläufige Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln

Zögern Sie nicht! Lassen Sie sich von den Möglichkeiten und dem Potenzial dieser Wohnung überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Gerne stehe ich Ihnen auch an Wochenenden jederzeit zur Verfügung!

? 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 279.000,-

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:

Mag. (FH) Simon Schmidt

? Mobil.: + 43 660 199 34 43

? E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: www.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 mit übernommen werden können, ist reine 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 <500m

Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap