

**Sorglos-Investment nahe Klinik Floridsdorf - 2 helle  
Zimmer, sofort beziehbar**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7750/1069**

**Eine Immobilie von Mag. iur. Niki Ochsenhofer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1909
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	48,57 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	48,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 90,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,12
<b>Kaufpreis:</b>	155.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,59 €
<b>USt.:</b>	13,86 €

## Ihr Ansprechpartner

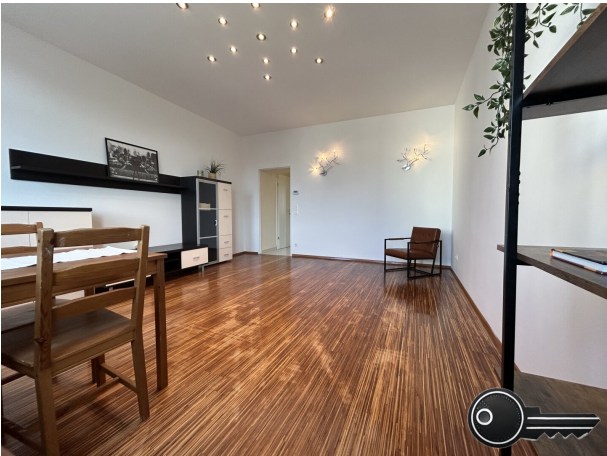


### Joel Meixner

Ochsenhofer Immobilien - Mag. Niki Ochsenhofer  
Liebhartstalstraße 6 / 7  
1160 Wien

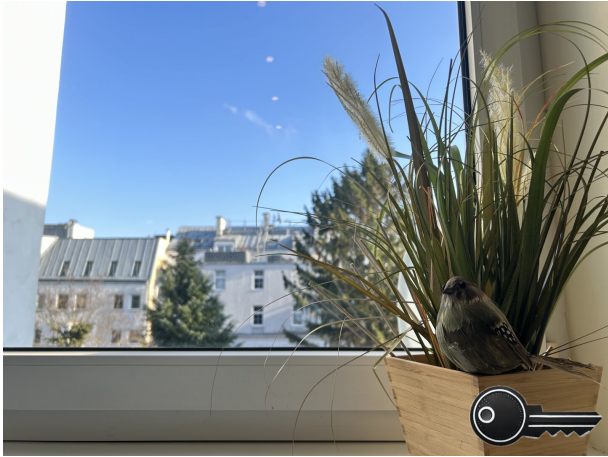
T +43 69913832440

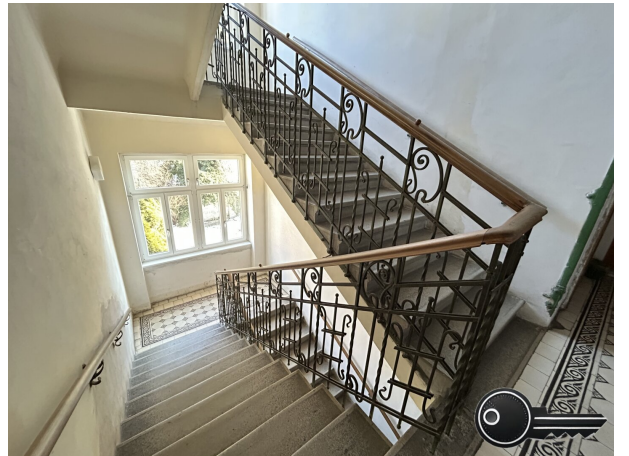
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

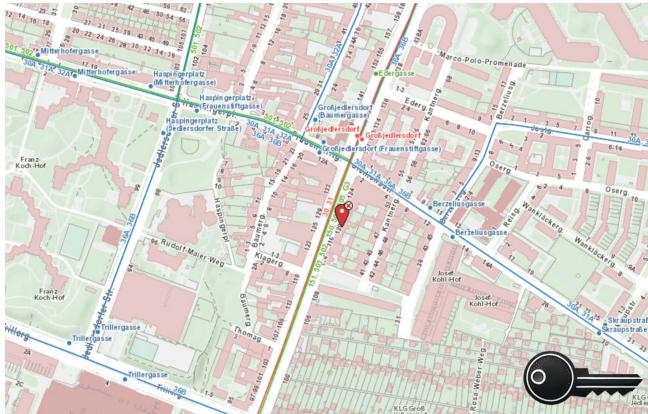
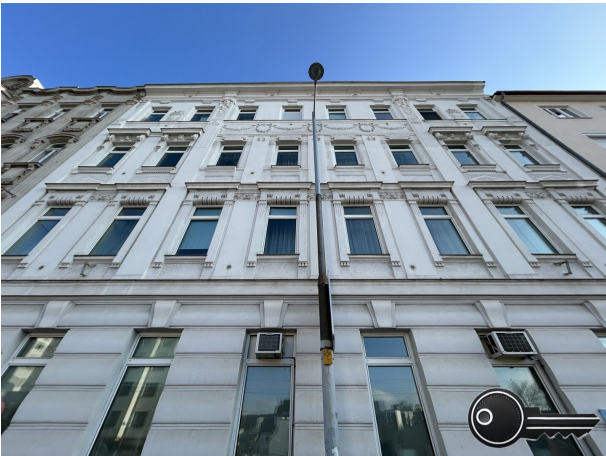


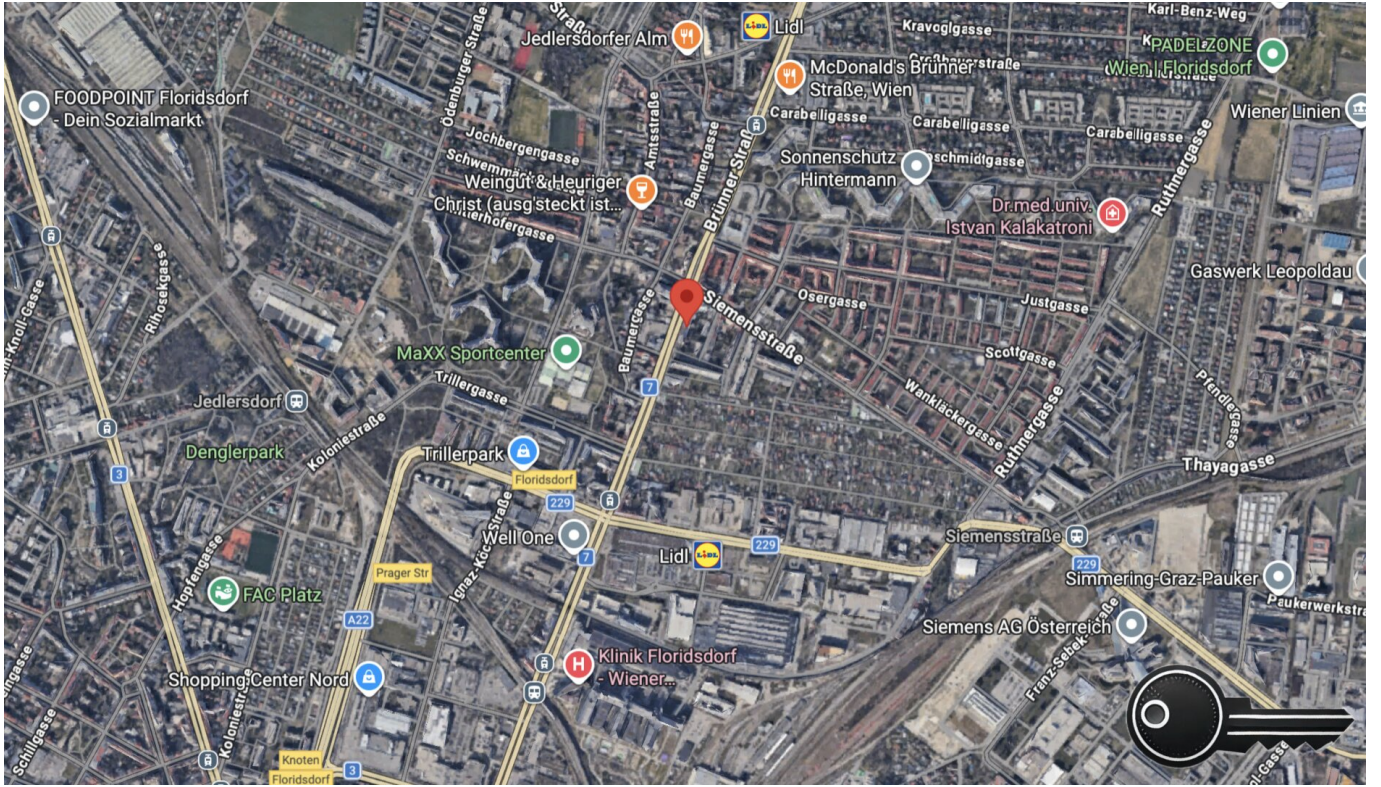


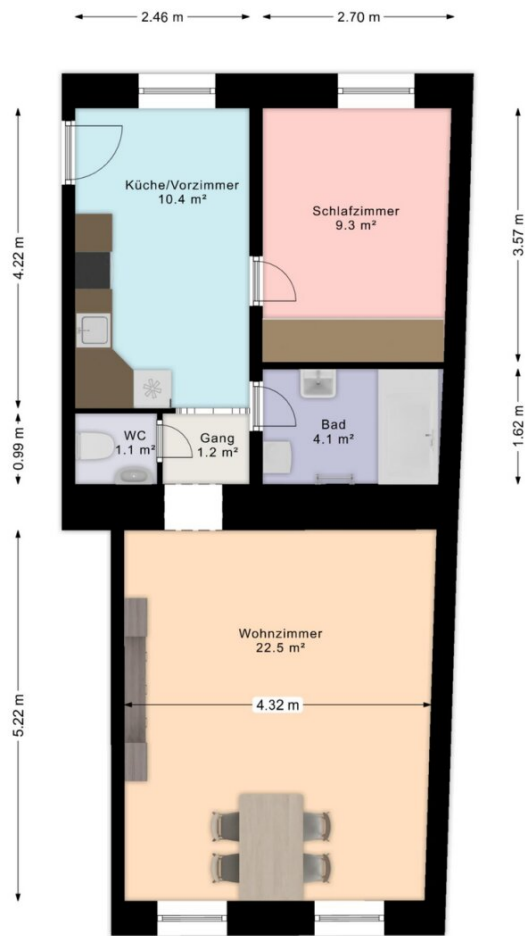












## Objektbeschreibung

Diese charmante Altbauwohnung bietet auf ca. 49 m<sup>2</sup> eine gute Kombination aus modernem Komfort und gemütlichem Flair. Die Wohnung befindet sich in einem absolut gepflegten und teilmodernisierten Zustand. Daher heißt es hier für Sie: Nur noch Koffer packen und einziehen! Die Raumaufteilung ist optimal: Beide Zimmer sind getrennt begehbar, was die Wohnung sowohl für Paare als auch für eine Wohngemeinschaft äußerst attraktiv macht. Besonders hervorzuheben ist die Helligkeit der Räume – die Zimmer sind nord-westlich und süd-östlich ausgerichtet und weisen eine sehr geringe Verschattung auf. Dadurch genießen Sie den ganzen Tag über natürliches Licht. Das süd-östliche Zimmer ist zudem in den ruhigen Innenhof ausgerichtet und eignet sich daher perfekt als Schlafzimmer. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, die nach einem langen Arbeitstag zur Entspannung einlädt. Technisch ist die Wohnung am Puls der Zeit: Eine brandneue Gas-Brennwerttherme (Einbau 2026) sorgt für effiziente Wärme. In Kombination mit den guten Energiewerten (HWB C) ergibt dies niedrige Heizkosten. Hier investieren Sie in ein unkompliziertes Objekt, das durch seine Raumaufteilung und den modernisierten Zustand langfristig überzeugt.

Die gute Öffianbindung mit zahlreichen Straßenbahn-, Bus- und Schnellbahnlinien (30, 31, 30A, 31A, 32A, 36A, 36B, S3, S4, REX) sowie die Nähe zum Marchfeldkanal für Spaziergänge oder Radtouren und auch bekannte Heurige in der Nähe runden das Angebot ab!

Bei Fragen oder einem Besichtigungswunsch stehen wir gerne zur Verfügung, wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**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://niki-ochsenhofer.service.immo/registrieren/de) - <https://niki-ochsenhofer.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.