

Nahe Bahnhof Floridsdorf | 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon | BJ 2017



Wohnzimmer

Objektnummer: 3801_776

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schöpfleuthnergasse 11
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,40 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,25 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,62
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



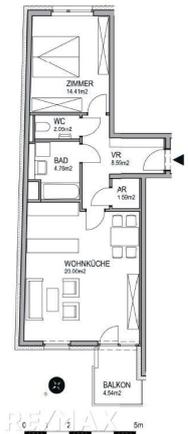
Patrick Koukal

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien





Wohnnutzfläche 60,40 m²
Balkon 4,54 m²















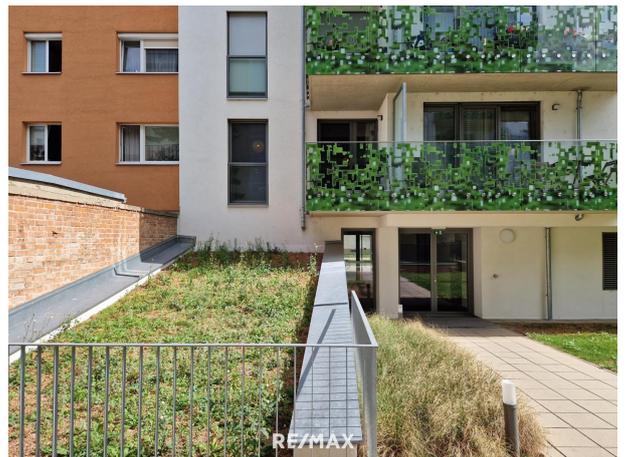




RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

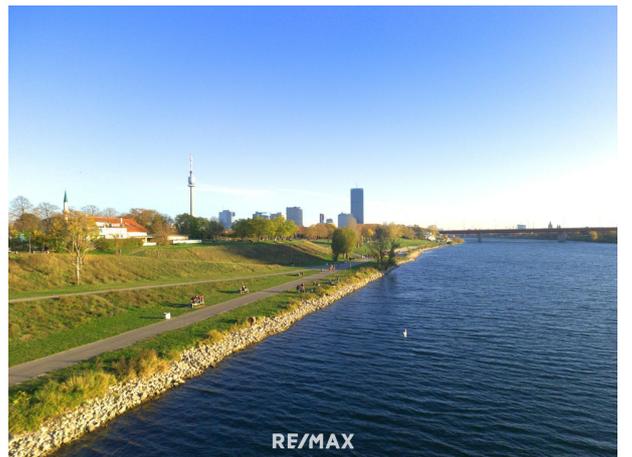


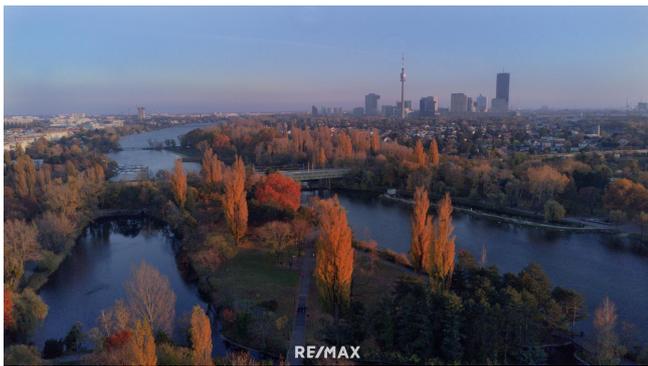
RE/MAX



RE/MAX







Objektbeschreibung

Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung in Toplage von Floridsdorf – zwischen Bahnhof Floridsdorf, dem beliebten Wasserpark und der Alten Donau

Für dieses Objekt haben wir eine spezielle Video-Besichtigung vorbereitet!

Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu.

360°-Bilder finden Sie unter: www.remax.at/3801-776

Die 60 m² große Wohnung befindet sich im 1. Stock eines im Jahr 2017 fertiggestellten Gebäudes. Der 4,5 m² große Balkon sowie die großzügige Wohnküche sind zum ruhigen Innenhof ausgerichtet. Die Ausstattung ist hochwertig und in ausgezeichnetem Zustand:

- Fußbodenheizung und Dielen-Echtparkett der Marke Weitzer
- EWE-Küche mit Siemens-Geräten
- Außenrollläden, steuerbar per Fernbedienung
- Fliegengitter mit Spannrahmen an allen Fenstern und Türen
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Unterbauschrank und wandbreitem Einbauspiegel
- Glasfaserinternet von A1
- Videobild-Gegensprechanlage

Schlafzimmer und Wohnzimmer sind zentral vom Flur aus begehbar, was eine getrennte Nutzung der Nassräume ermöglicht – ideal, wenn Gäste im Wohnzimmer übernachten. Ein separater Abstellraum ist ebenfalls vorhanden.

Beheizt wird die Wohnung mittels Gaszentralheizung, die Abrechnung erfolgt über ista. Die aktuelle monatliche Vorschreibung beträgt € 97,67 (inkl. Heizung, Kalt- und Warmwasser).

Das Wohnhaus besteht aus zwei Stiegen mit insgesamt ca. 40 Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befinden sich großzügige Fahrradabstellräume. Zur Wohnung gehört ein über 5 m² großes Kellerabteil. **Garagenplätze können angemietet werden** – sogar mit E-Ladestation!

Die Lage – nur 3 Gehminuten vom Bahnhof Floridsdorf (U6, S-Bahn, Flughafenzug S7) und 500 m von der Alten Donau entfernt – ist hervorragend.

Das Naherholungsgebiet Donauinsel ist ein Paradies für Sportbegeisterte. Das Angelibad, die Schwimmhalle Floridsdorf sowie zahlreiche Fitnessstudios (FitInn, LOVT, TSA) runden das sportliche Angebot ab. Kulinarisch überzeugen in der Umgebung das Gasthaus am Wasserpark, die Crêperie, Birner oder die Schilfhütte. Einkaufsmöglichkeiten wie Interspar, BILLA und Müller finden sich am Bahnhofplatz.

Open House am Donnerstag, 01.05.2025 (Achtung! Feiertag).

Die ersten Besichtigungen finden im Rahmen eines Open House statt. Um schriftliche Voranmeldung wird gebeten.

Die Wohnung wird unmöbliert übergeben – ausgenommen Küche und Badezimmereinbaumöbel. Sie ist grundgereinigt, jedoch nicht frisch ausgemalt. Die Übergabe erfolgt im September 2025.

Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Der Makler steht in persönlichem Naheverhältnis zum Auftraggeber.

Auch bei der Finanzierung unterstützen wir Sie gerne!

Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 27.0 kWh/(m²a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 0.62

effizienz:

Klasse Faktor Gesam A

tenergieeffizienz: