

**PROVISIONSFREI für den Käufer - Wohnen nahe der Alten
Donau! Wunderschön neu saniertes 4-Zimmer-
Schmuckstück mit Loggia**



Objektnummer: 10380

Eine Immobilie von Brezina-Real

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,82 m ²
Nutzfläche:	77,46 m ²
Zimmer:	4
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 49,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	168,60 €
USt.:	19,56 €

Ihr Ansprechpartner



Gisi Backhausen

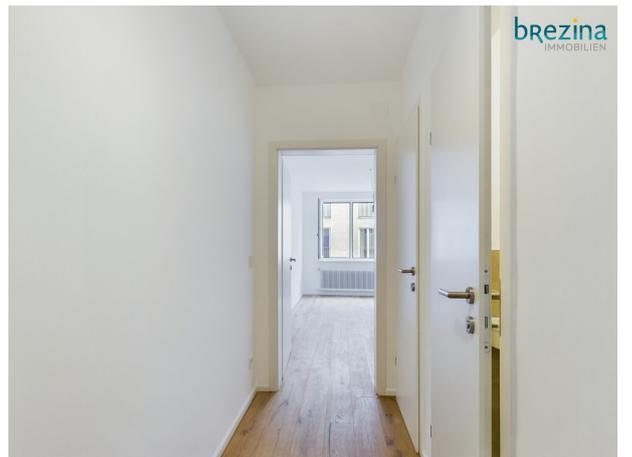
Brezina Immobilien Inh. Ulrike Höreth B.A.
Müllnergasse 15/Ecklokal
1090 Wien

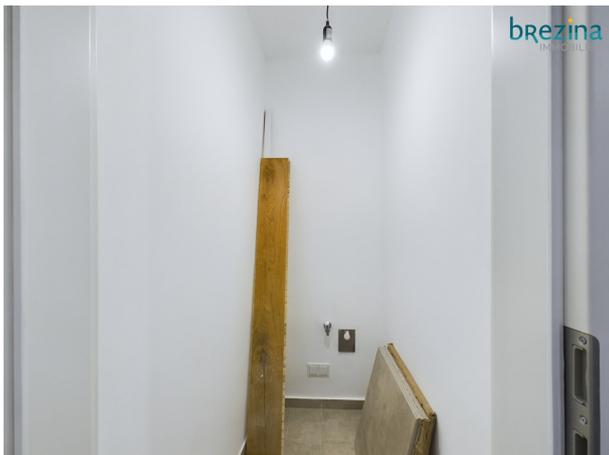
T + 43 699 174 83 117
F +43-(0)1-310 86 21-17

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

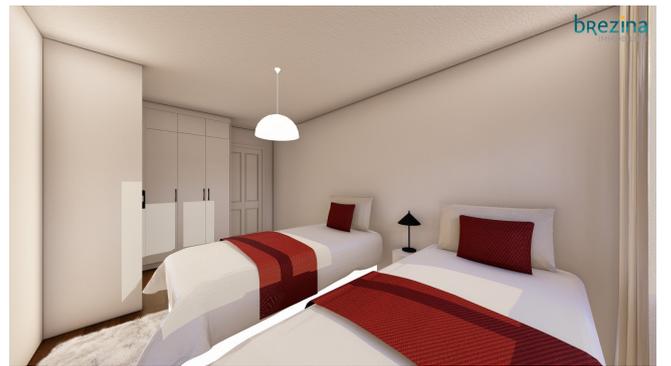






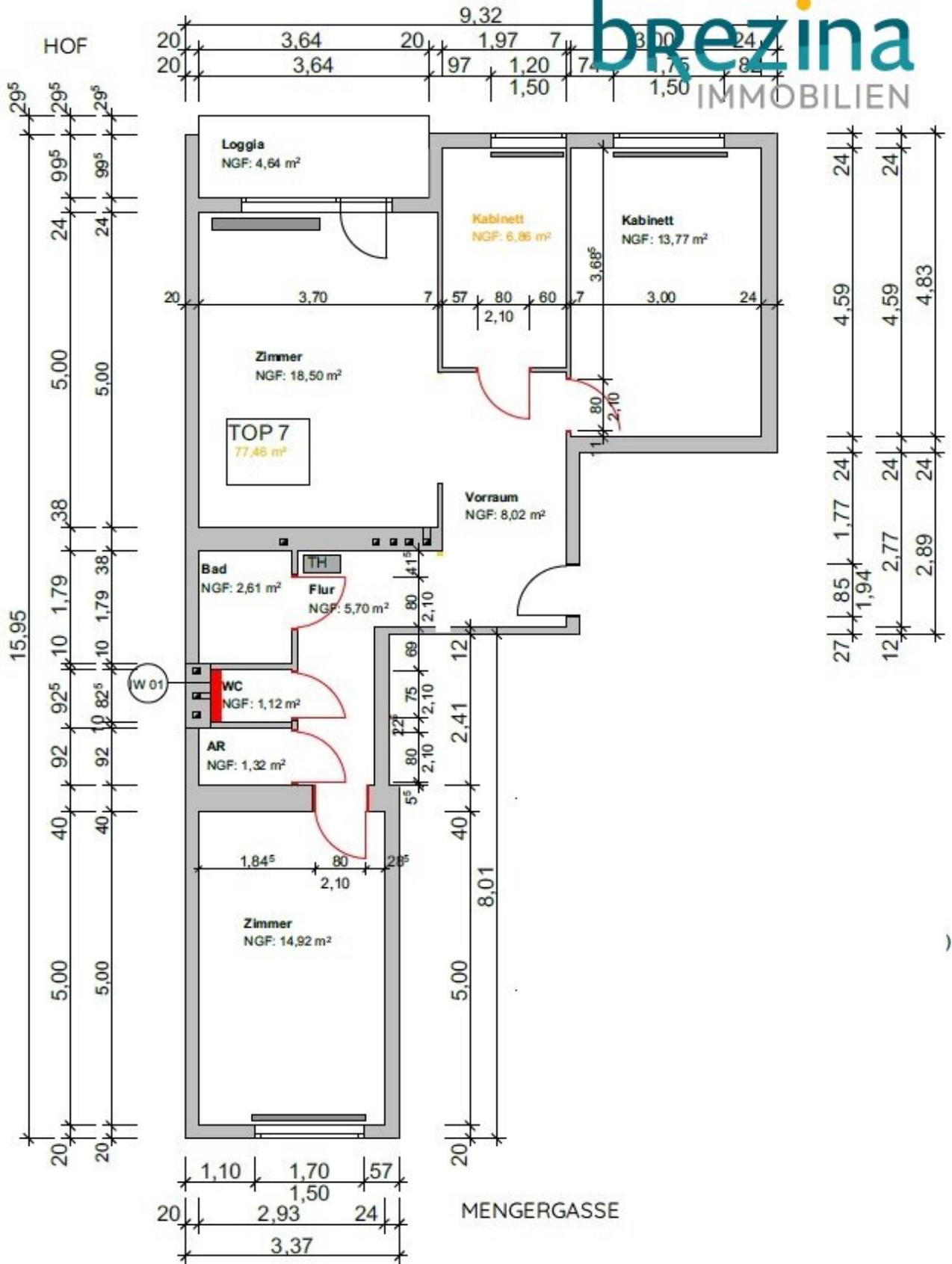












Objektbeschreibung

Machen Sie sich vorab ein Bild der Wohnung mit einem virtuellen 360 Grad

Rundgang: <https://tour.giraffe360.com/360gradrundgang>

Diese wunderschöne Wohnung bietet auf rund 77 m² einen modernen und stilvollen Lebensraum. Sie besteht aus einem geräumigen Vorzimmer, drei gut geschnittenen Schlafzimmern, einem eleganten Wannenbad, einer großzügigen, unmöblierten Wohnküche und einem separaten WC mit Handwaschbecken. Besonders praktisch ist der Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Herzstück der Wohnung ist die großzügige **Wohnküche**. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die **Loggia**, die zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung wurde komplett mit hochwertigen Materialien und viel Liebe zum Detail renoviert und vermittelt eine angenehme Helligkeit und Freundlichkeit. Sie befindet sich in einer absoluten Ruhelage, die dennoch eine zentrale Lage mit guten Verkehrsanbindungen bietet.

Ein Highlight ist die **ruhige Lage** der Wohnung, die dennoch hervorragend angebunden ist. In nur **ca. 5 Minuten erreichen Sie mit dem Fahrrad die Obere Alte Donau**, ein wahres Freizeitparadies mit Möglichkeiten zum Schwimmen, Bootfahren und Entspannen in der Natur.

Die Rendering Bilder dienen zur Ideenfindung bzgl. der Einrichtung.

Diese rundum gelungene Wohnung bietet nicht nur eine hochwertige Ausstattung, sondern auch eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht. **Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern!**

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock mit Lift und gliedert sich wie folgt:

- heller, einladender Vorraum
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Anschlüssen für eine Küchenzeile und Ausgang auf die Loggia - in den Innenhof ausgerichtet
- Schlafzimmer - ebenso in den Innenhof ausgerichtet
- Kabinett - auch perfekt als home office zu nutzen - in den Innenhof ausgerichtet
- Badezimmer mit Badewanne
- geräumiger Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- weiteres großes Schlafzimmer - auf die Mengergasse ausgerichtet
- WC mit Handwaschbecken

Ausstattung:

- Abstellraum
- Kunststoff Fenster - Internorm 3 (3 fach Verglasung)
- Gegensprechanlage vorhanden
- Therme (2022 neu angeschafft)
- hochwertiger Holzboden
- Kellerabteil

Die unmittelbare Umgebung:

- Erholungsgebiet alte Donau in Gehdistanz
- Bus 28A und 29 A in ca 370 Meter, Straßenbahn 25 und 26 in ca. 210 Meter, U-Bahnlinie U 6 und Bahnhof Floridsdorf (Linien 5, 25, 26, 30, 31, 33) ca 620 Meter,
- Autobahnanschluss ca. 1.127 Meter
- Floridsdorfer Markt mit all seinen frischen Köstlichkeiten in Gehdistanz
- Arzt ca. 195 Meter, Apotheke ca. 190 Meter, Klinik ca. 826 Meter,
- Schule ca. 200 Meter, Kindergarten ca. 231 Meter, Universität ca. 485 Meter,
- Supermarkt ca. 189 Meter, Einkaufszentrum ca. 548 Meter,
- Bank sowie Bankomat ca. 200 Meter, Post ca. 210 Meter, Polizei ca. 826 Meter
- Joseph-Samuel-Bloch-Park mit Spielplatz ca. 320 Meter entfernt
- Floridsdorfer Bad ca. 670 Meter entfernt

Weitere Informationen:

- Doppelmakler: JA
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: JA
- **Weitere Unterlagen wie zB. EA, Grundrisse, Wohnungseigentumsvertrag, Vorausschau etc. können separat angefragt werden.**
- **Hinweis:** Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien (VRUG/FAGG), welche mit 13.Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Diese bedingen eine ausdrückliche, schriftliche Aufforderung von Ihrer Seite, dass Sie unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten.
- **Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, www.brezina.at ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf. gleich weitere Immobilien anbieten.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap