

**Großzügige 4-Zimmer Wohnung mit Balkon in zentraler Lage - super thermisch saniert!**



**Objektnummer: 7307201081**

**Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Puffergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	104,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	104,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	328.000,00 €
Betriebskosten:	197,76 €
Heizkosten:	143,74 €
USt.:	48,30 €
Provisionsangabe:	

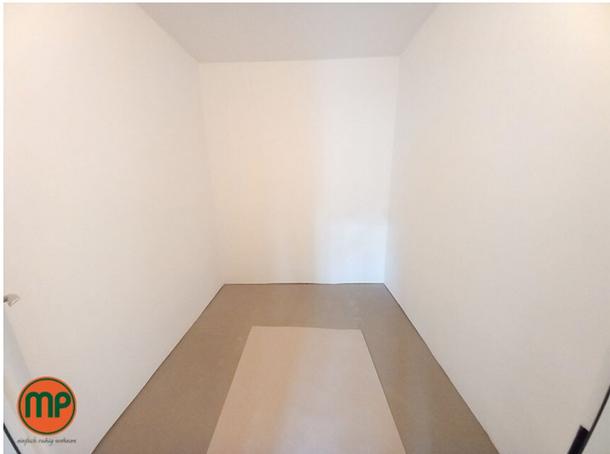
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bianca Sigl**





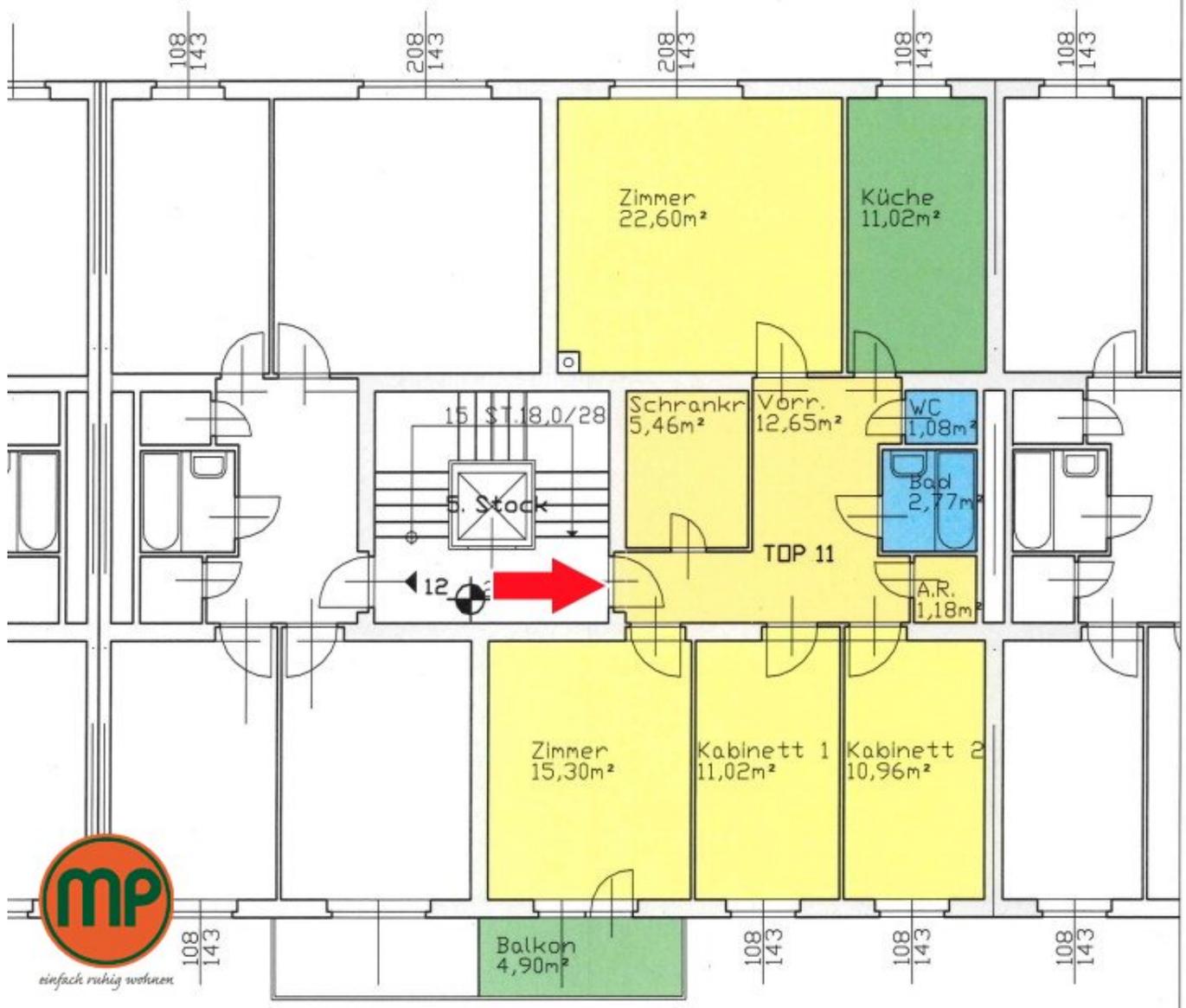




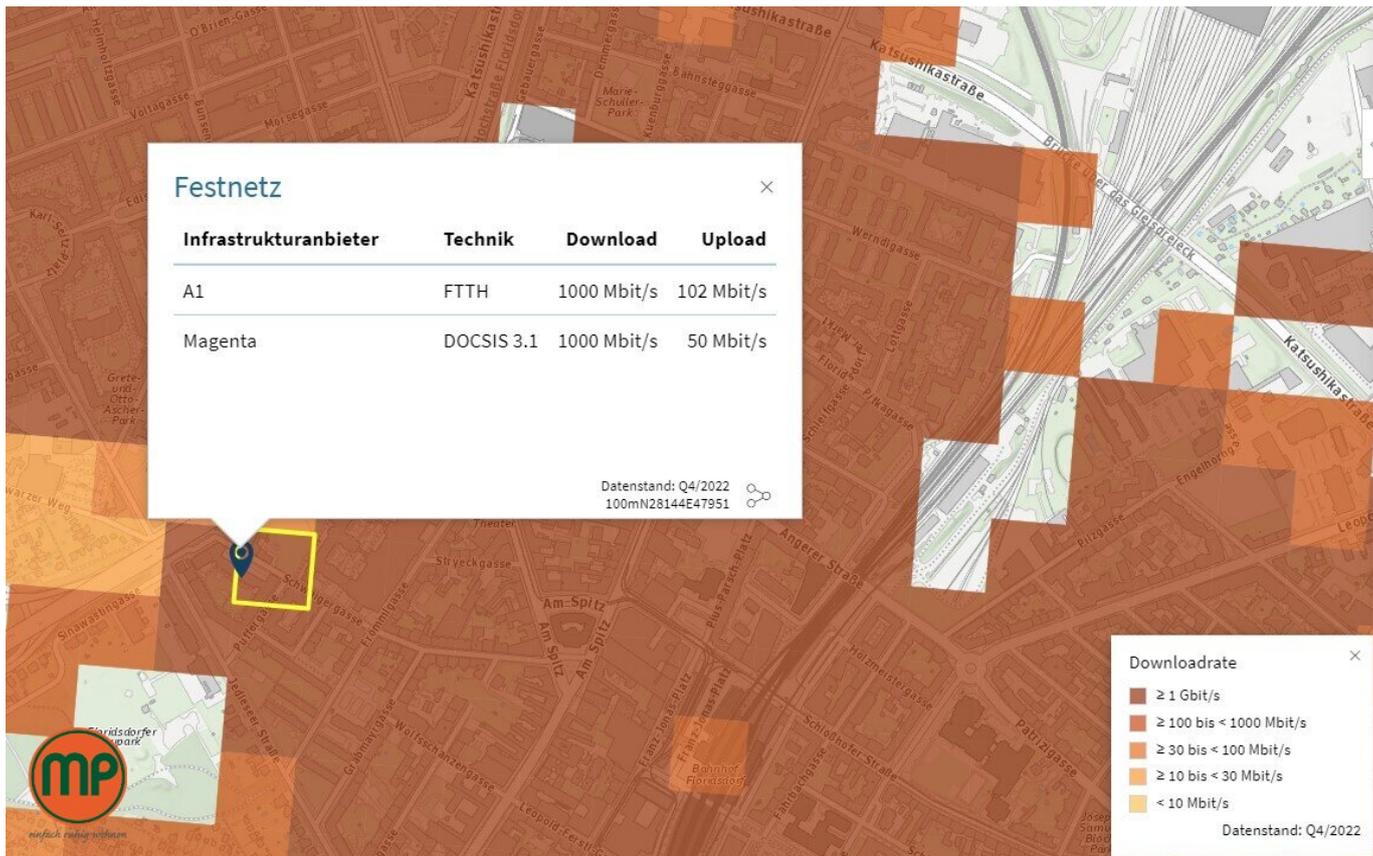
1210 Wien, Puffergasse 1  
Stiege 14, 5. Stock, Top 11, Aufmaß



TOP 11	
Wohnfläche	94,03m <sup>2</sup>
Balkon	4,70m <sup>2</sup>
Gesamt	98,93m <sup>2</sup>



einfach ruhig wohnen



### Festnetz

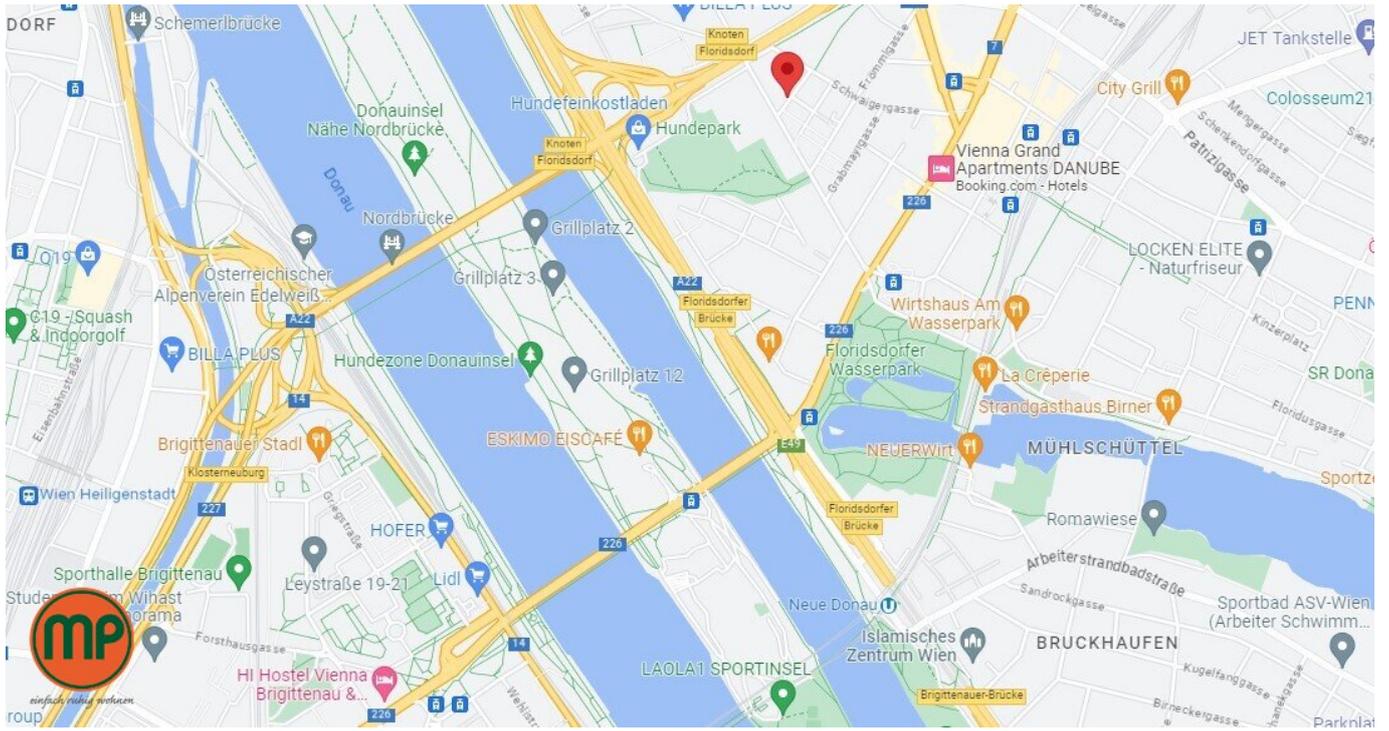
Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	102 Mbit/s
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	50 Mbit/s

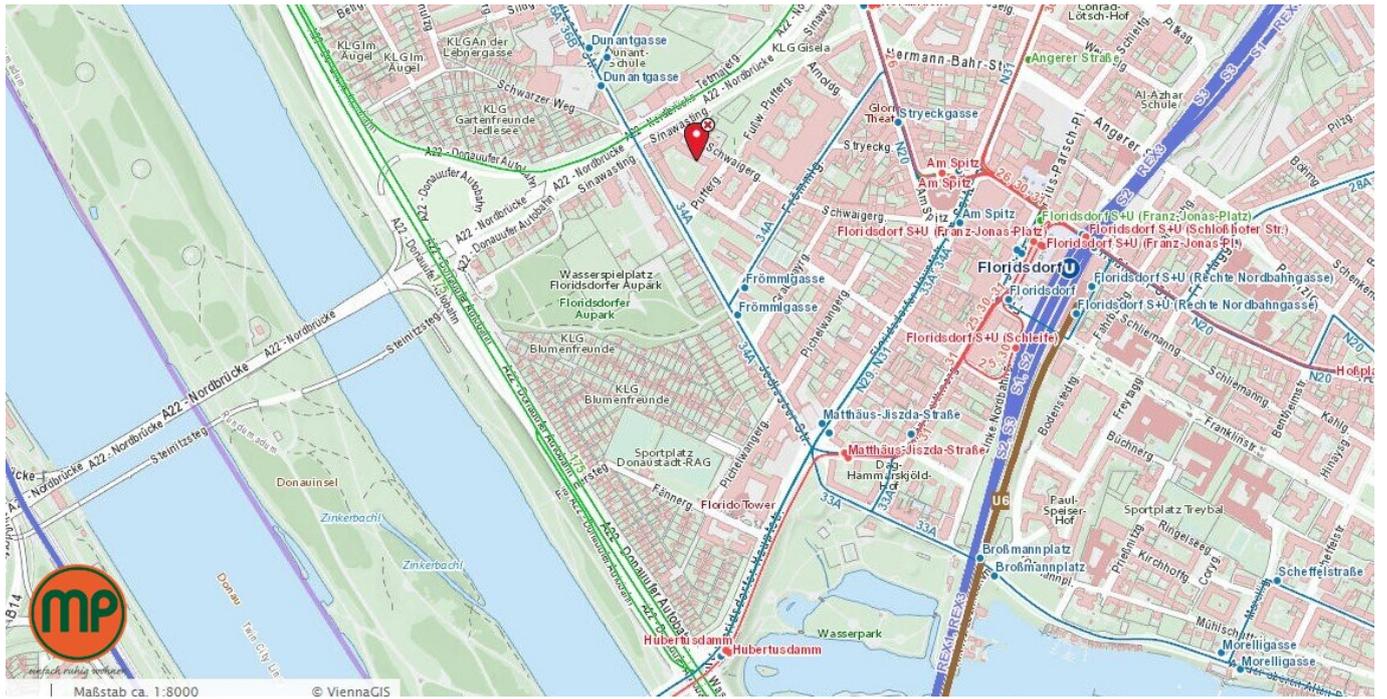
Datenstand: Q4/2022  
100mN28144E47951

### Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q4/2022







## Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
A1	588 Mbit/s	264 Mbit/s
Magenta	315 Mbit/s	36 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q4/2022  
100mN28144E47951

## Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q4/2022



## Objektbeschreibung

**Ausstattung: Endlich genug Raum, Licht und Ruhe:** Da sich die Wohnung im **5. Liftstock** befindet genießen sie einen herrlichen **Ausblick ins Grüne** und in den sehr grünen **Innenhof mit Altbaumbestand**, der Ihnen **Ruhe und Erholung** vom Großstadttummel bietet. Trotzdem liegt die Wohnung sehr zentral und ist gut mit den öffentlichen Verkehrsmittel verbunden. **Die Wände und Böden der Wohnung wurden renoviert.** Im Zuge der 2011 durchgeführten **thermischen Sanierung des Gebäudes** wurde das Dach, die Fassade und die Fenster erneuert. Für eine Garage oder Abstellplatz gibt es eine Warteliste. **Die Wohnung verfügt über :**

- geräumigen zentralen Flur
- 3 helle zentral begehbare Schlafzimmer
- Großes Wohnzimmer mit Parkettboden
- Küche (Installationen vorbereitet)
- Großer Schrankraum
- Bad mit Badewanne
- getrennte Toilette
- Abstellraum
- 5m<sup>2</sup> Balkon
- Kellerabteil
- Fahrradraum im Keller

**Die Zwischenwände sind nicht tragend, somit können Sie die Raumaufteilung der 95m<sup>2</sup> großen Wohnung frei umgestalten. z.Bspl. Eine Wohnküche mit 34m<sup>2</sup> und ein größers Bad sind möglich.**

**LAGE:** Dieser **thermisch sanierten 4 Zimmer Wohnung** im Zentrum von Floridsdorf befindet sich in 10 min Gehweite zum **Floridsdorfer Bahnhof** mit den Linien S1,S2,S3, S4,S7, REX 1,REX 2, REX 7, U6, Straßenbahnlinien: 31, 32, 25 und den Buslinien 28A 29A, 20A, 33A,34A. Öffentlicher könnte man nicht besser aufgestellt sein und trotzdem sind sie ebenso schnell in den Erholungsgebieten der Wienerinnen.

**Infrastruktur:**Hier sind Sie weiters mit allen Einkaufsmöglichkeiten versorgt, die eine Stadtwohnung bieten sollte und trotzdem in **10 min Gehweite** am Top-Erholungsgebiet der Wiener, wie die **Alte Donau und die Donauinsel**, mit all seinen Freizeit und Bademöglichkeiten mit natürlicher Wasserqualität.

**KONTAKT:** Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap