

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 ² |
| Nutzfläche: | 104,00 m ² |
| Gesamtfläche: | 104,00 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 35,10 kWh / m ² * 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

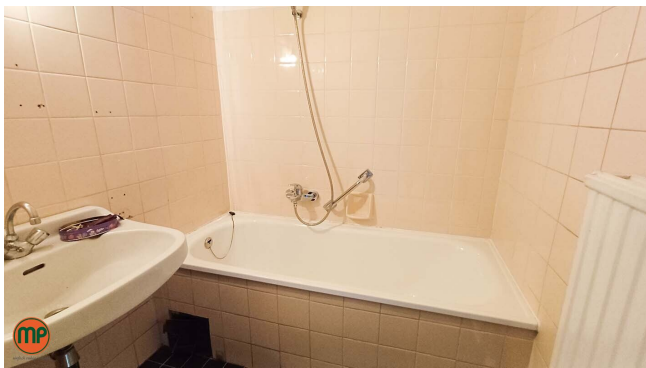


Bianca Sigl





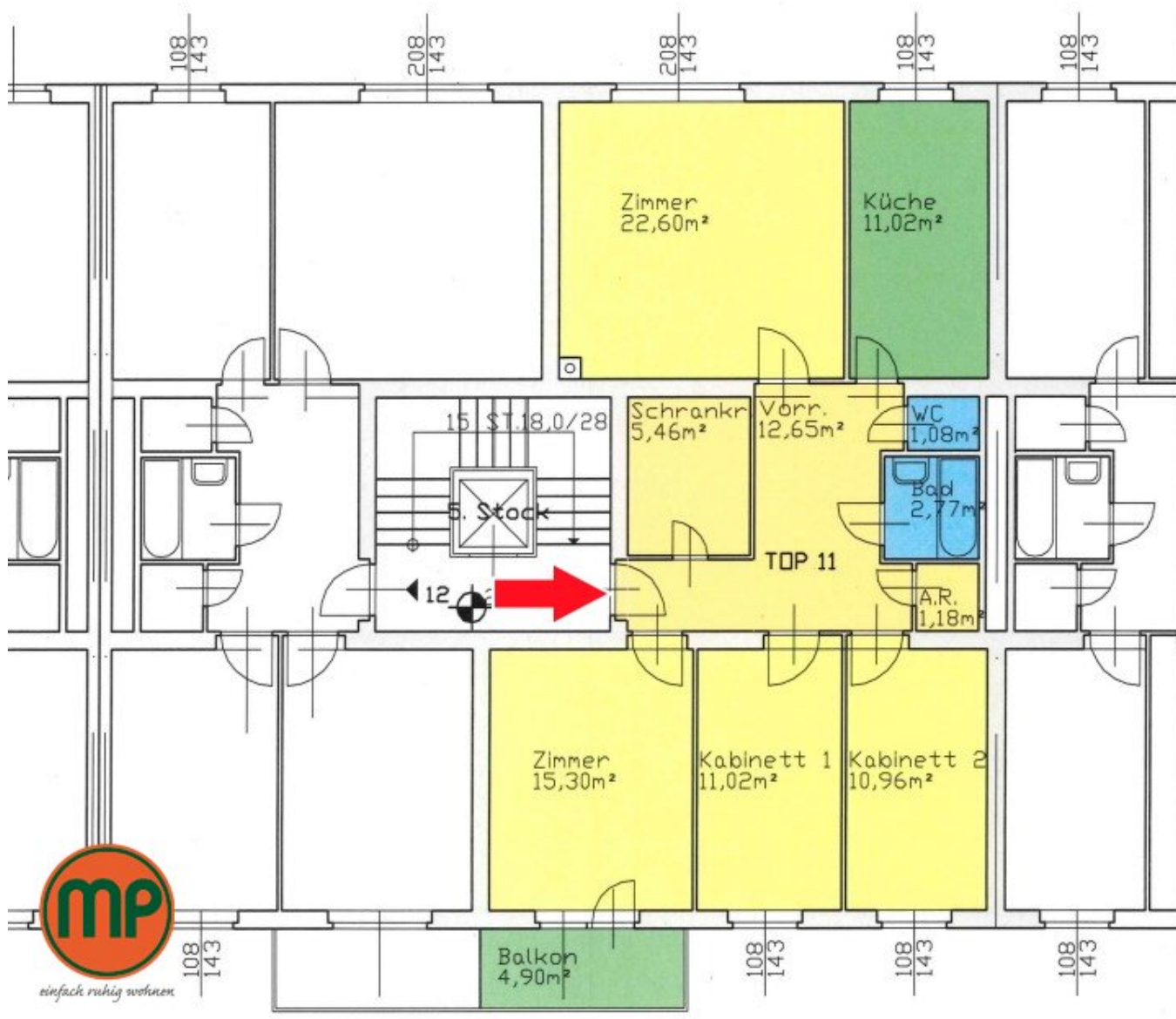


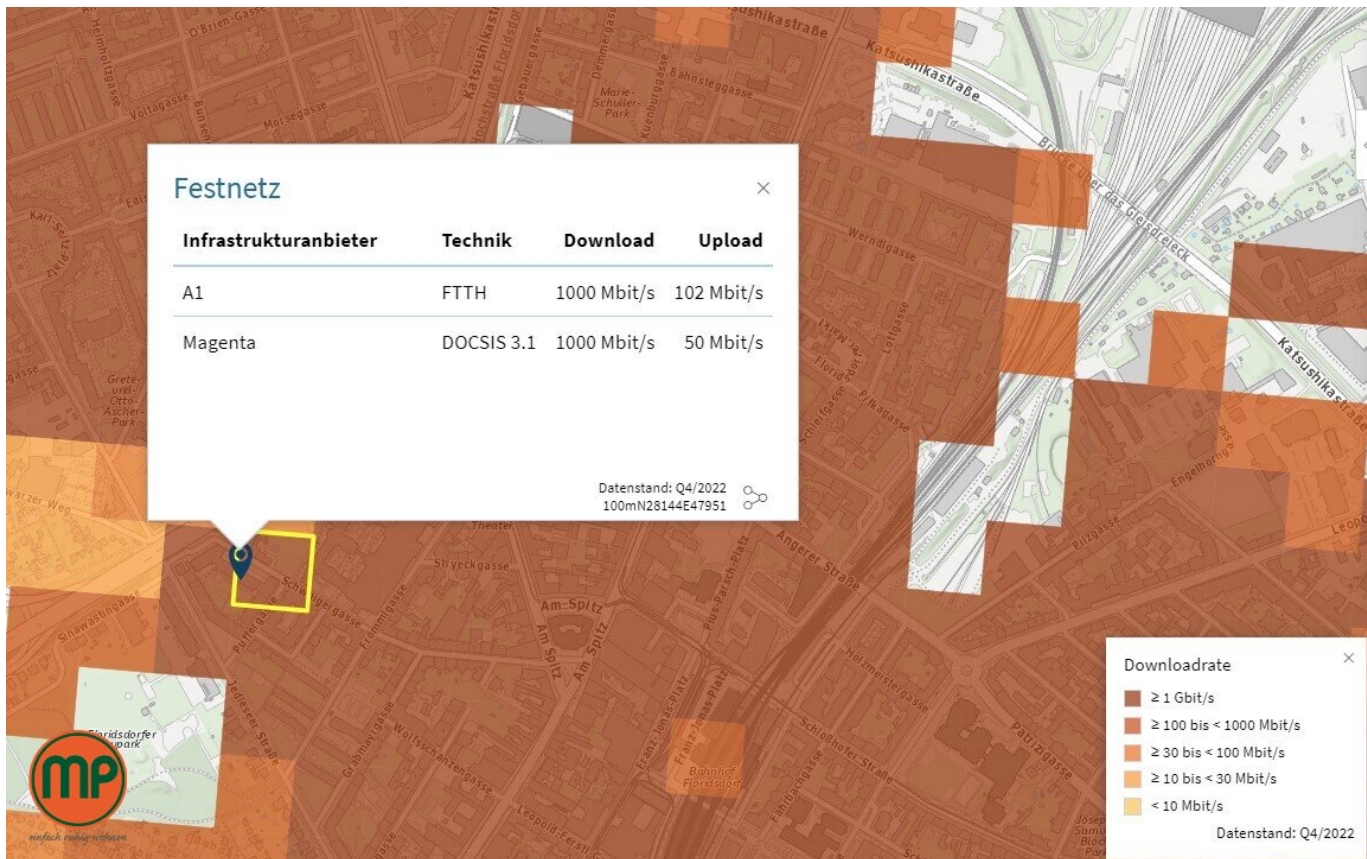


1210 Wien, Puffergasse 1
 Stiege 14, 5. Stock, Top 11, Aufmaß



| | |
|------------|---------------------|
| TOP 11 | |
| Wohnfläche | 94,03m ² |
| Balkon | 4,70m ² |
| Gesamt | 98,93m ² |





Festnetz

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

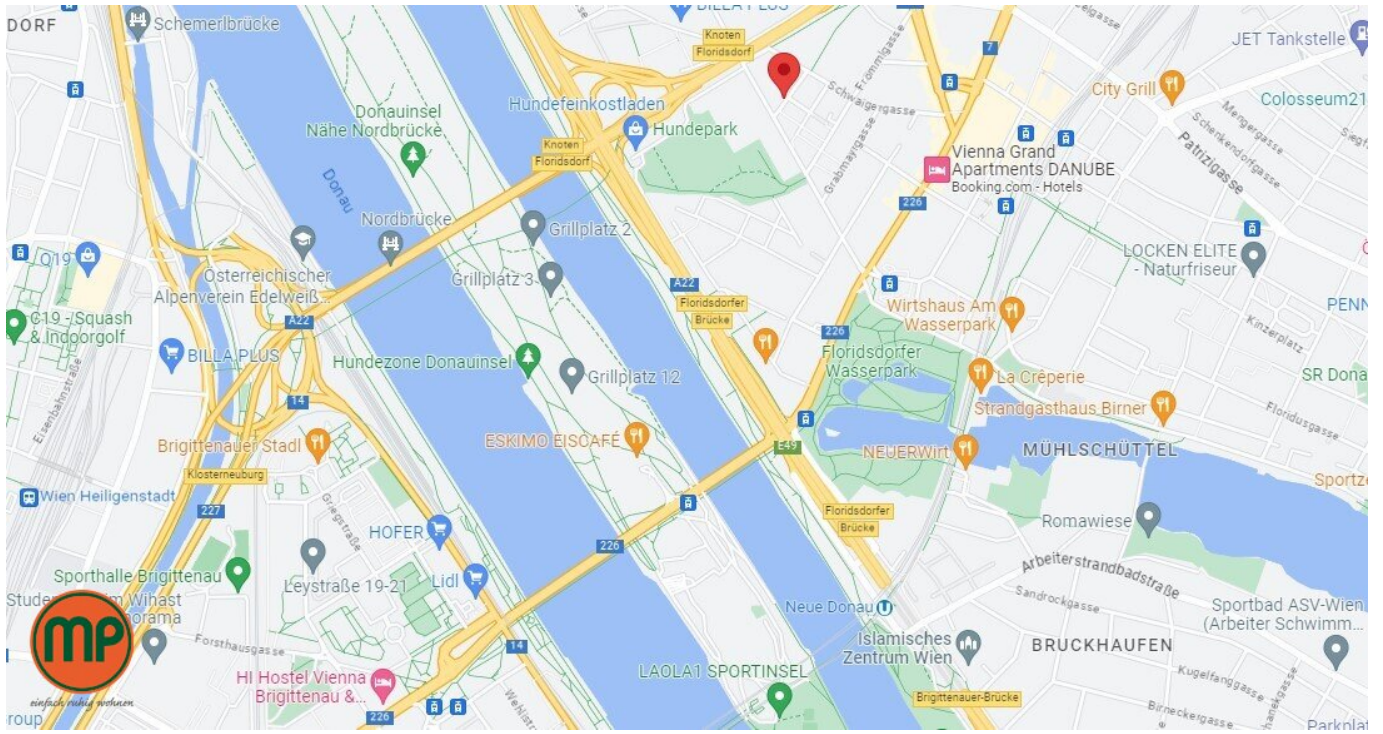
Datenstand: Q4/2022
100mN28144E47951

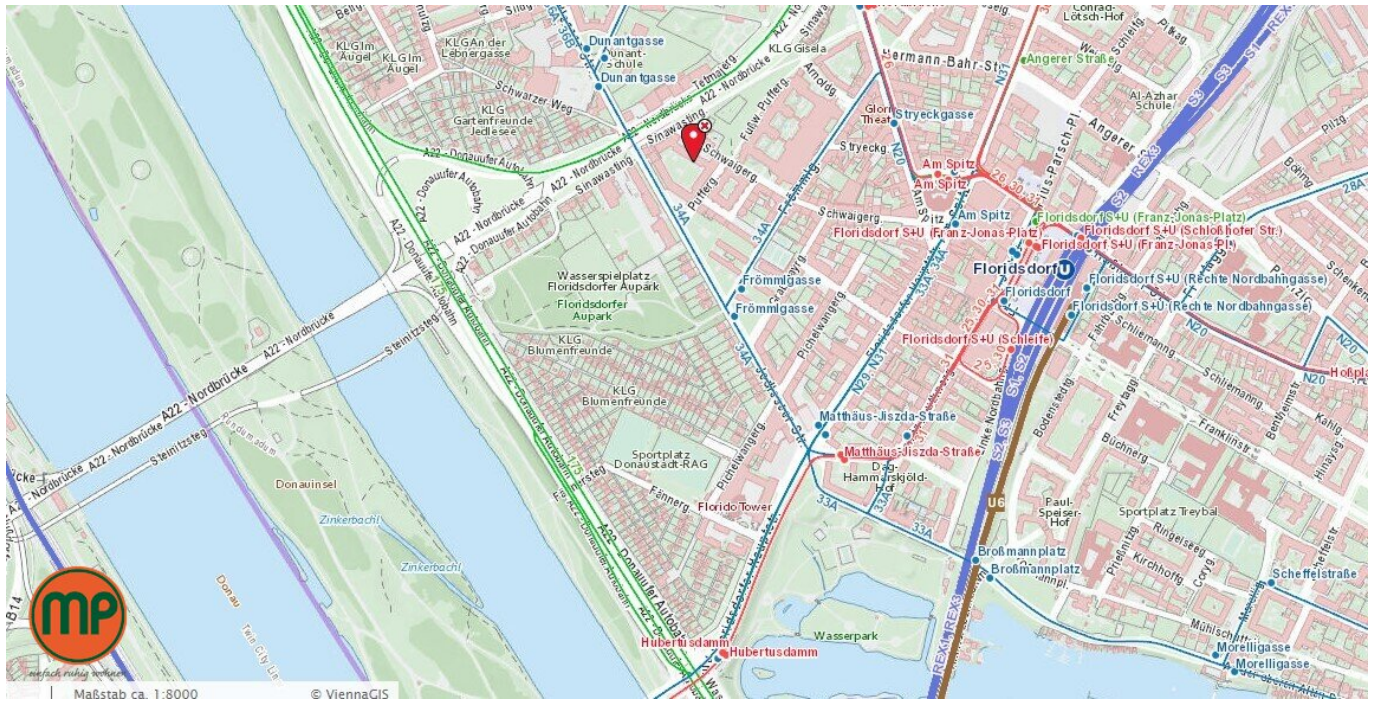
Downloadrate

- ≥ 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
- 5m² Balkon
- Kellerabteil
- Fahrradraum im Keller

Die Zwischenwände sind nicht tragend, somit können Sie die Raumaufteilung der 95m² großen Wohnung frei umgestalten. z.Bspl. Eine Wohnküche mit 34m² 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