

Kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Freifläche in Donaunähe



OBriengasse_41-5-9_1210_Wien (24)

Objektnummer: 128495

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	53,45 m ²
Nutzfläche:	53,45 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	D 109,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,65
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	157,11 €

Ihr Ansprechpartner



Michele Ancona

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 1 890 0 800 8853

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







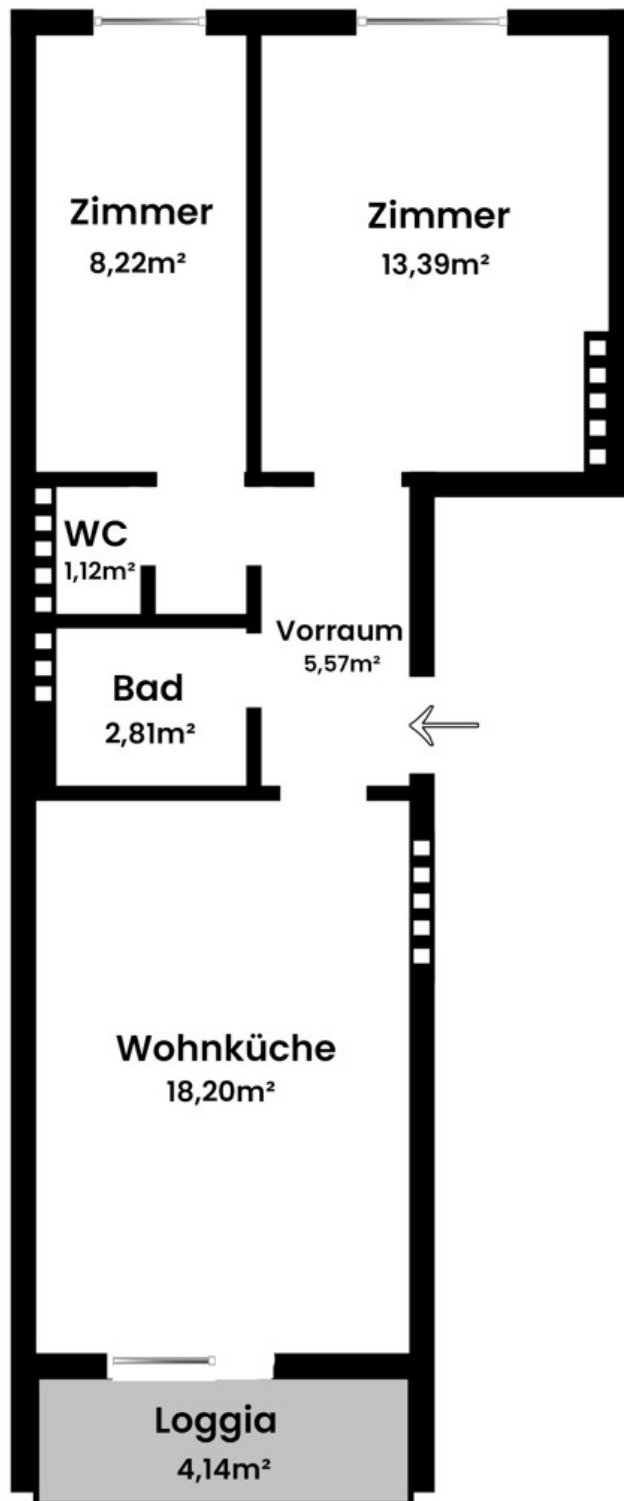








Gesamtfläche laut Nutzwertgutachten 53,45 m²



Objektbeschreibung

Kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Freifläche in Donaunähe Entdecken Sie diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Floridsdorf, die durch eine perfekte Raumaufteilung und modernes Design überzeugt. Diese Immobilie bietet alles, was Sie für einen sofortigen Einzug und ein angenehmes Wohngefühl benötigen. Raumaufteilung: - Großzügiger Eingangsbereich mit viel Platz - Separates, neu gestaltetes WC - Helle Wohnküche mit direktem Zugang zur Freifläche - Zwei (Schlaf-)Zimmer, flexibel nutzbar als Büro oder Gästezimmer - Modernes Badezimmer mit Handtuchheizkörper, stilvoller Dusche und Waschmaschinenanschluss - Erstklassige Sanierung: Die Wohnräume und die Küche sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, der eine einladende Atmosphäre schafft. Die Sanitärräume und der Eingangsbereich wurden mit eleganten Fliesen versehen. Eine maßgefertigte Einbauküche mit modernen SIEMENS--Geräten ist bereit für Hobbyköche und Kochbegeisterte. Fenster und Loggiatür sind mit professionell montierten Plissees ausgestattet, die für Sichtschutz und eine angenehme Lichtsteuerung sorgen. Die Loggia selbst wurde mit langlebigen Materialien gestaltet und kann sofort genutzt werden. Alle wichtigen Anschlüsse, darunter Elektro-, Wasser-, TV- und Kabelanschlüsse, wurden vollständig erneuert und sorgen für modernen Komfort. Zusätzliche Informationen: Die Wohnung wird durch effiziente Infrarot-Hybrid-Heizkörper beheizt, während ein Elektrospeicher das Warmwasser liefert. Ein 2,5 m² großes Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Hervorragende Lage in Donaunähe: Mit der Alten Donau in unmittelbarer Nähe genießen Sie eine perfekte Balance aus Natur und urbanem Komfort. Die Umgebung bietet eine schnelle Anbindung in die Innenstadt sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Einkaufszentren, Cafés, Restaurants und weitere Annehmlichkeiten befinden sich in direkter Reichweite. Genießen Sie modernen Wohnkomfort und das idyllische Umfeld der Alten Donau – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!