

**Wertsteigerung - Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung- WG  
geeignet - geräumig, gepflegt, mit Balkon für nur 318.000  
€!**



**Objektnummer: 5307201086**

**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:	318.000,00 €
Betriebskosten:	210,40 €
Heizkosten:	158,12 €
USt.:	52,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

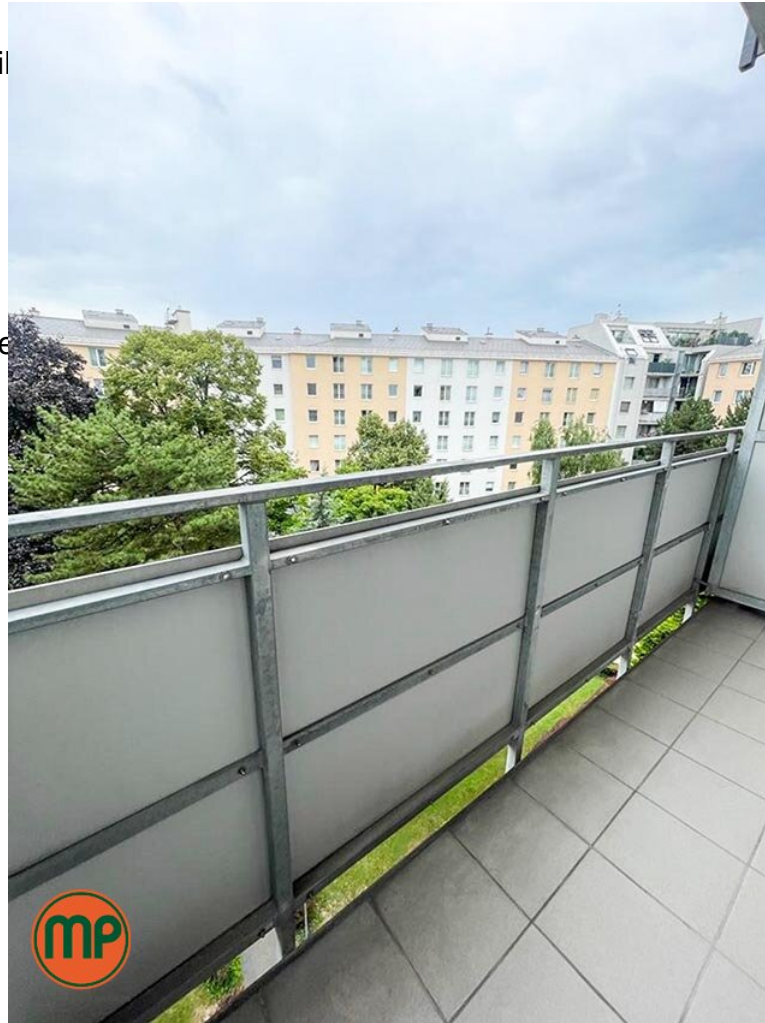


**Nikolaus Glück**

Mag. Pfeifer Immobilien  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

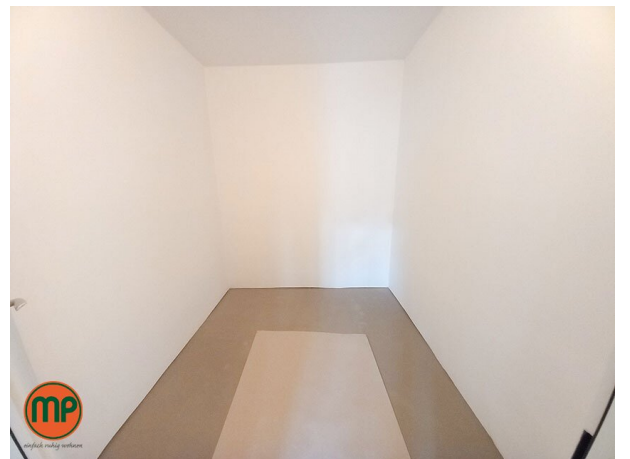
T 0664 3070012  
H 0664 3070012

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

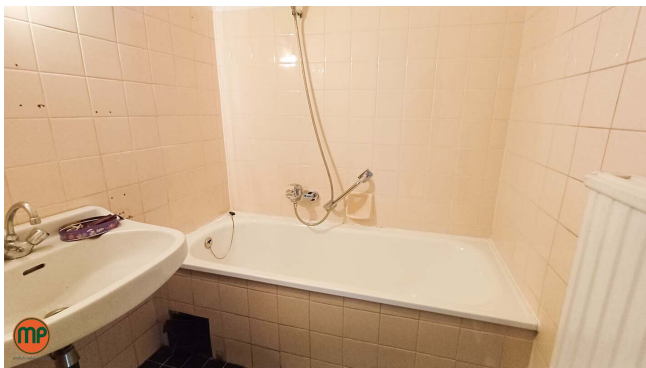


termin zur





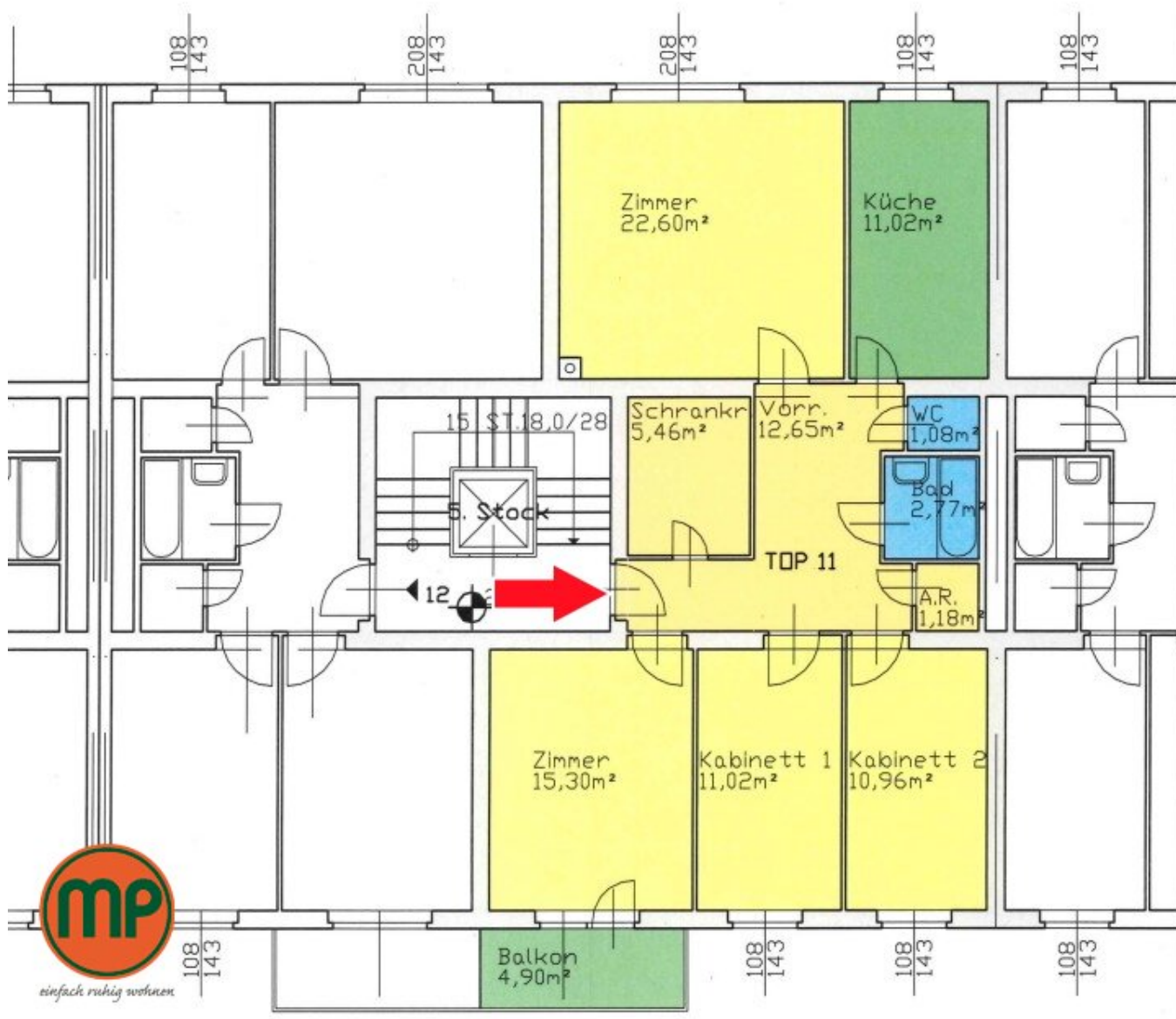


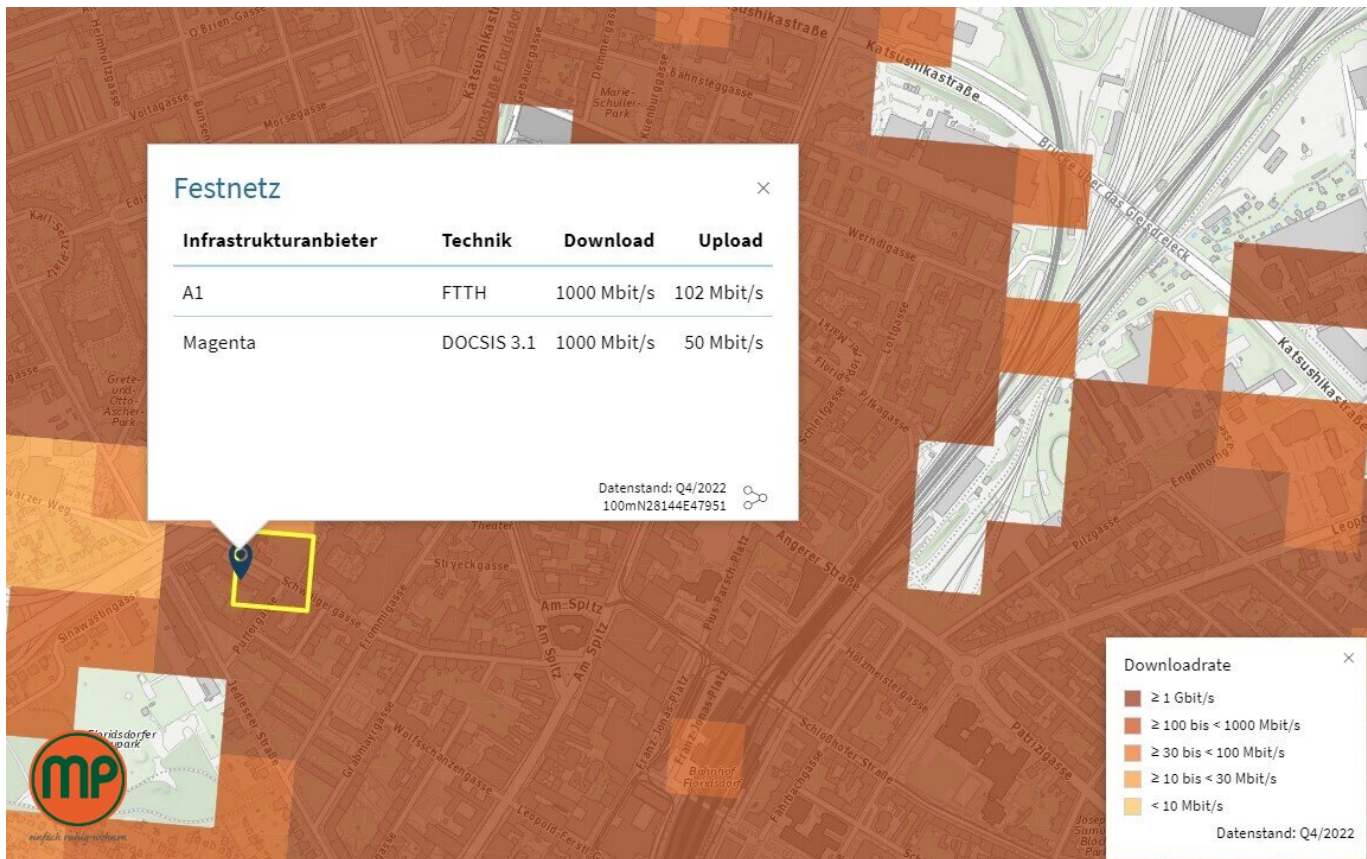


1210 Wien, Puffergasse 1  
 Stiege 14, 5. Stock, Top 11, Aufmaß



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





### Festnetz

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

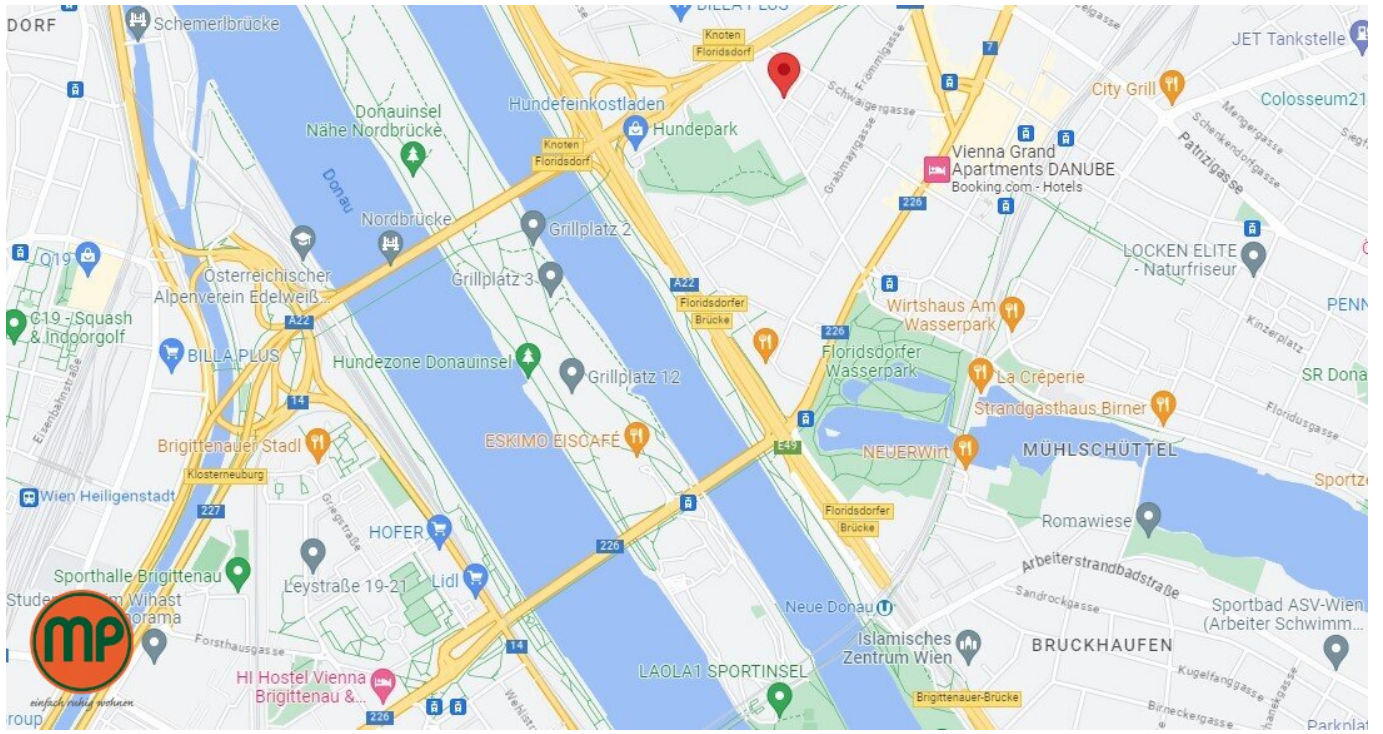
Datenstand: Q4/2022  
100mN28144E47951

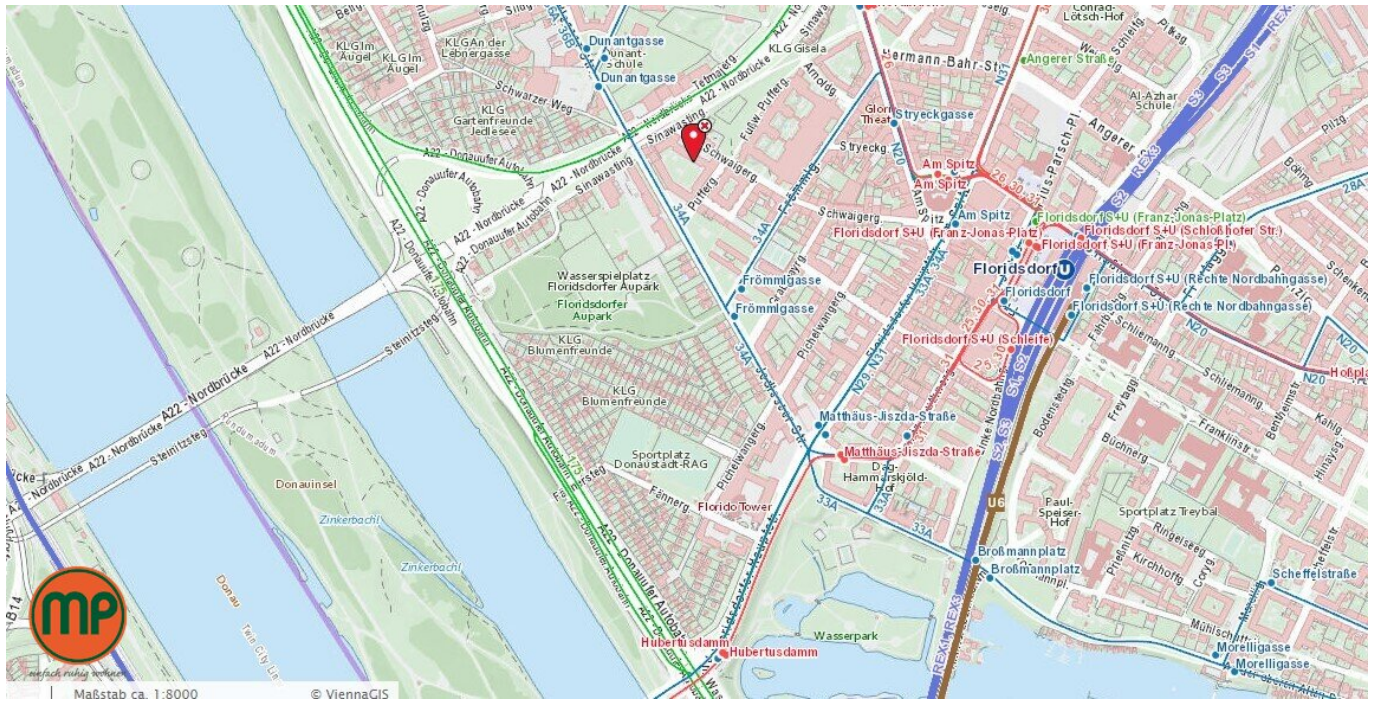
### Downloadrate

- ≥ 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

Das Objekt wurde bewertet um 375.000 Euro - der Kaufpreis beläuft sich auf 318.000 Euro - schlagen Sie zu. Die Wertsteigerung ist vorprogrammiert.

**Lage:** Diese **thermisch sanierte 4-Zimmer-Wohnung** im Zentrum von Floridsdorf befindet sich in 10 Minuten Gehweite zum **Floridsdorfer Bahnhof** mit den Linien S1, S2, S3, S4, S7, REX1, REX2, REX7, U6, Straßenbahnlinien 31, 32, 25 und den Buslinien 28A, 29A, 20A, 33A und 34A. Öffentlich könnte man nicht besser aufgestellt sein und trotzdem sind Sie ebenso schnell in den Erholungsgebieten der Wiener.

**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 Großstadtrummel bietet. Trotzdem liegt die Wohnung sehr zentral und ist gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln 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:**

- **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. So ist beispielsweise eine Wohnküche mit 34m<sup>2</sup> oder ein größeres Bad möglich.**

**Infrastruktur:**

Hier sind Sie mit allen Einkaufsmöglichkeiten versorgt, die eine Stadtwohnung bieten sollte und trotzdem in **10 Minuten Gehweite** am Top-Erholungsgebiet der Wiener, wie die **Alte Donau und die Donauinsel**, mit all den 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