

Inserat ID: 178336

erstellt am : 10.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 329000€

Straße:

1210 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Ilksev Karakas

Tel: +43 664 19 13 188

ik@fermoso.at

Wohnfläche: 43.54m<sup>2</sup>

## Donau Perle ? Wohnen am Park



Ihr neues Zuhause im 21. Bezirk ? ruhig, modern und perfekt gelegen

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in einem modernen Wohnhaus in Wien-Floridsdorf bietet mit ca. 43,05 m<sup>2</sup> Wohnfläche in der 3. Etage ein angenehmes Wohngefühl ? ideal für Singles, Paare oder als kompakte Anlageimmobilie.

Die Wohnung überzeugt durch eine clevere Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Fußbodenheizung und ein Gebläsekonvektor sorgen ganzjährig für ein angenehmes Klima. Vom Nordwestbalkon aus genießen Sie frische Luft und einen schönen Blick ins Grüne ? perfekt, um zur Ruhe zu kommen.

Der Kaufpreis von ? 329.000 macht dieses Objekt auch preislich besonders attraktiv ? vor allem angesichts der guten Lage und Infrastruktur. Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich und ein Lift bringt Sie bequem in die Etage. Ein praktischer Abstellraum schafft zusätzlich Stauraum.

Was die Lage betrifft, bleiben kaum Wünsche offen: In direkter Umgebung finden sich Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und auch Schulen und Kindergärten. Die Anbindung ist hervorragend ? Bus, Straßenbahn, U-Bahn und Bahnhof sind schnell erreichbar, ebenso wie die Autobahnauffahrt. Ob als Erstwohnung, für den Start zu zweit oder zur Vermietung ? diese Wohnung verbindet modernes Wohnen mit urbaner Lage und guter Lebensqualität.

Gerne zeige ich Ihnen das Objekt persönlich bei einem Besichtigungstermin. Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen. Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu. Suchagent anlegen -

<https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;1.000m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;1.500m Höhere  
Schule &lt;1.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;500m Sonstige Geldautomat &lt;500m Bank  
&lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;1.000m Verkehr Bus &lt;500m U-Bahn  
&lt;1.000m Straßenbahn &lt;500m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss  
&lt;500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 43.54m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 31.9m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.67m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 329000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Ilksev

Nachname: Karakas

Tel.: +43 664 19 13 188

E-Mail: ik@fermoso.at