

Inserat ID: 179458

erstellt am : 18.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 448000€

Straße:

1210 Wien, Floridsdorf

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Walter Heidinger

Tel:

office@gastrotel.at

Wohnfläche: 87.7m²

**!!GARTENWOHNUNG!! Wie im PARK mitten im
Grünen und dennoch in WIEN!**



Die modern ausgestattete Gartenwohnung verfügt über einen guten Schnitt und das Platzangebot wurde perfekt genutzt. (Die Möblierung ist auf Anfrage ebenfalls zu übernehmen)

Durch die Ecklage der Wohnung ergibt sich eine charmante, rundum angeordnete Aufteilung des Eigengartens, der den Betrachter zum Betreten und Entspannen einlädt.

Im Eingangsbereich ist die Türe zum praktischen Abstellraum, weiter gelangt man in das zentrale

Vorzimmer. Alle Räume sind von hieraus direkt zu begehen. Das Bad verfügt über eine Badewanne und eine Waschmaschine (bzw. Anschluss). Es gibt idealerweise ein extra WC mit Handwaschbecken. Eine Nische im Vorzimmer bietet weiteren Platz für Stauraum.

Im Schlafzimmer 1 ist ausreichend Platz für einen großen Kasten, im Schlafzimmer 2 gibt es die Möglichkeit eine begehbare Garderobe einzubauen. Beide Schlafzimmer haben Terrassentüren in den Garten. Die zum hellen Wohnzimmer offene, große, moderne Wohnküche wurde erst vor kurzem erneuert und ist mit besten Geräten ausgestattet. Der schöne Essplatz und die gemütliche Wohnlandschaft runden das beeindruckende Gesamtbild sehr schön ab.

Die Fensterfronten und die große Terrassentür spiegeln den Eindruck mitten in einem privaten Park zu wohnen deutlich wider und das Objekt ist nahezu uneinsichtig.

Die Liegenschaft ist mit einer Alarmanlage inklusive Bewegungsmeldern für den Innen und Außenbereich gesichert (mittels ?Ring App? und 5 Bildeinstellungen), alle Fenster und Türen sind absperrrbar. Der süd-westlich ausgerichtete Garten mit zwei Terrassen bietet ideales Urlaubsfeeling; ein Abstellraum für Gartengeräte gibt zusätzlichen Stauraum.

Zur Wohnung gehören ein Abstellplatz in der Tiefgarage und ein Kellerabteil.

Die gute Infrastruktur und die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten mit kurzen Distanzen, sowie die gute öffentliche Anbindung schaffen perfekte Voraussetzungen für Singles, Paare und Familien.

ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST UND RUFEN SIE MICH FÜR WEITERE DETAILS AN:

JUTTA SCHRÖDER

0664 307 68 59

ACHTUNG WICHTIGE INFORMATION: GEMÄSS DEN VORGABEN UNSERER ANBIETER ? ABGEBER WERDEN DETAILLIERTE ANGABEN ÜBER DIE INTERESSENTEN BENÖTIGT. IM FALLE IHRER ANFRAGE BITTEN WIR UM ANGABE VON: FIRMENNAME / NAME, ADRESSE, TELEFON, E-MAIL.

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber wird hingewiesen. Alle Informationen basieren auf Angaben des Abgebers und sind somit ohne Gewähr. Der Auftraggeber wurde von der Firma Gastrotel über die gesetzliche Verpflichtung zur Vorlage eines Energiesauweises aufgeklärt, ist dieser Aufforderung bis dato jedoch noch nicht nachgekommen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. 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
GesundheitArzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.000m
Kinder <500m
SchulenSchule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m
NahversorgungSupermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m
SonstigeBank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m
VerkehrBus <500m
U-Bahn

<3.000mStraßenbahn <500mBahnhof <2.000mAutobahnanschluss
<2.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 87.7m²

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Zimmer: 3

Bäder: 1

Preisinformationen

Kaufpreis: 448000€

Nebenkosten: 277.11€

Kontaktinformationen

Vorname: Walter

Nachname: Heidinger

E-Mail: office@gastrotel.at