

Exposé

Wohnung in Wien

PROVISIONSFREI: Komplett sanierte, helle 3-Zimmer-Wohnung nahe Alte Donau & Wasserpark



Objekt-Nr. OM-440894

Wohnung

Verkauf: **319.000 €**

Floridsdorfer Hauptstraße 22
1210 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	65,51 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese provisionsfreie, umfassend sanierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. Liftstock einer gepflegten Wohnhausanlage in attraktiver Lage des 21. Wiener Gemeindebezirks. Mit einer Wohnfläche von ca. 65 m² überzeugt die Wohnung durch eine sehr gute Raumaufteilung, helle Wohnräume und ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Ein wesentliches Highlight ist die ruhige Innenhoflage: Abseits des Straßenlärms genießen Sie hier ein bemerkenswert stilles Wohnambiente, obwohl sich sämtliche Vorzüge der städtischen Infrastruktur in unmittelbarer Nähe befinden. Durch die Südost-Ausrichtung und den freien Blick mit angenehmem Abstand zum nächsten Gebäude sind die Räume freundlich, lichtdurchflutet und einladend.

Die Wohnung bietet ein großzügiges Wohnzimmer, zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie eine modern ausgestattete, neu eingebaute Küche. Das Hauptschlafzimmer verfügt zusätzlich über einen begehbaren Schrank. Ein weiterer Abstell- bzw. Hauswirtschaftsbereich im Wohnraum ergänzt das durchdachte Raumkonzept.

Im Zuge der umfassenden Renovierung wurde großer Wert auf Qualität und Funktionalität gelegt. Die Wohnung präsentiert sich in einem äußerst gepflegten, zeitgemäßen und bezugsfertigen Zustand und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Eigennutzer mit Anspruch an Wohnqualität und Lage.

Abgerundet wird das Angebot durch ein ca. 6 m² großes, renoviertes Kellerabteil mit Stromanschluss und Beleuchtung. Eine gemeinschaftliche Wasch- und Trockenmöglichkeit im Keller steht ebenfalls zur Verfügung. Insgesamt handelt es sich um eine sehr ansprechende Eigentumswohnung mit starker Kombination aus Ruhe, Licht, modernem Wohnkomfort und hervorragender Lage nahe Alte Donau und Wasserpark.

Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend saniert und präsentiert sich in einem sofort bezugsfertigen Zustand. Im Zuge der Sanierung wurden in der gesamten Wohnung neue Böden verlegt sowie sämtliche Wände neu bearbeitet, verspachtelt und frisch ausgemalt. Darüber hinaus wurden die Wasserleitungen innerhalb der Wohnung erneuert.

Auch die Elektroinstallationen wurden in weiten Teilen modernisiert. Besonders hervorzuheben ist die Umstellung auf einen dreiphasigen Stromanschluss, wodurch ein zeitgemäßer technischer Standard geschaffen wurde. Zusätzlich wurden für größere Haushaltsgeräte eigene Stromkreise vorgesehen, was den Wohnkomfort und die Alltagstauglichkeit weiter erhöht.

Die neu eingebaute Küche überzeugt durch ihr modernes und funktionales Konzept. Sie verfügt unter anderem über ein Induktionskochfeld, einen hoch eingebauten Backofen sowie durchdachte Stauraumlösungen für Mikrowelle und weitere Küchengeräte. Das Badezimmer bietet gute Stauraummöglichkeiten, eine Belüftung sowie hochwertige Armaturen und Sanitärkomponenten von Grohe.

Im Wohnbereich befindet sich zudem ein separat ausgeführter Wasch- bzw. Hauswirtschaftsraum mit bereits vorbereiteten Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Zusätzlichen Komfort bieten das ca. 6 m² große, renovierte Kellerabteil mit Stromanschluss und Beleuchtung sowie eine gemeinschaftliche Wasch- und Trockenmöglichkeit im Keller. Auch die bereits erneuerten Fenster und die abgeschlossene Finanzierung der Fassaden- und Fenstersanierung unterstreichen den sehr gepflegten Gesamteindruck dieser Immobilie.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung wird teilmöbliert verkauft und verfügt über eine moderne Küche inklusive Geräten, eine Ankleide bzw. ein Walk-in-Closet, einen Kleiderschrank sowie ein Badezimmer mit Stauraumlösungen. Auf Wunsch der Käuferseite können auch Couch, Esstisch und Sessel übernommen werden. Die Wohnung wurde im Jahr 2024 umfassend saniert und nach dem Auszug im Jahr 2026 erneut in einen nahezu neuwertigen Zustand versetzt.

Lage

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage im 21. Wiener Gemeindebezirk und vereint urbanen Komfort mit einem besonders hohen Freizeit- und Erholungswert. Hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zu mehreren der beliebtesten Naherholungsgebiete Floridsdorfs: Der Bahnhof Floridsdorf mit U6- und S-Bahn-Anbindung ist nur ca. 270 m entfernt, der Wasserpark ca. 240 m, die Alte Donau ca. 450 m und die Donauinsel ca. 900 m. Damit sind sowohl öffentliche Verkehrsmittel als auch Erholung im Grünen in wenigen Minuten erreichbar.

Die Lage bietet somit eine ideale Kombination aus sehr guter Anbindung und hoher Lebensqualität. Der Bahnhof Floridsdorf gewährleistet eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie in zahlreiche weitere Teile Wiens und das Umland. Gleichzeitig laden Wasserpark, Alte Donau und Donauinsel zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten, Radfahren und entspannten Stunden am Wasser ein.

Ein weiterer besonderer Vorteil ist die Zugänglichkeit der Wohnhausanlage von zwei Seiten: sowohl über die Floridsdorfer Hauptstraße als auch rückseitig über die Schöpfleuthnergasse. Dadurch profitiert die Liegenschaft von einer praktischen Erreichbarkeit bei gleichzeitig angenehm ruhiger Innenhoflage. Direkt vor dem Haus befindet sich zudem ein neu angelegter Radweg, was die Lage besonders für Alltagsradler und freizeitaktive Bewohner zusätzlich attraktiv macht.

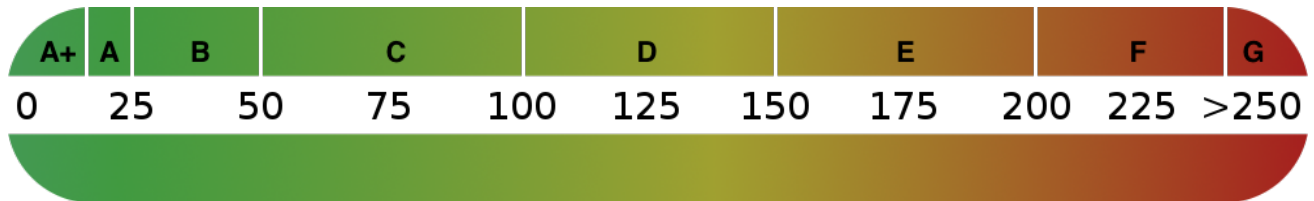
Auch die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken, gastronomische Angebote sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Wohnung verbindet damit in idealer Weise ruhiges Wohnen im Innenhof mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur und kurzen Wegen zu Verkehr, Erholung und Versorgung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	35,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Heller Wohnbereich 2

Exposé - Galerie



Blick in den begrünten Hof



Essbereich mit Küche

Exposé - Galerie



Moderne Küche 1



Moderne Küche 2

Exposé - Galerie



Abstellraum für WM/Trockner



Schlafzimmer 1 mit Ankleide

Exposé - Galerie



Ankleide mit Schiebetüren



Ankleide

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Modernes Badezimmer

Exposé - Galerie



Modernes Badezimmer 2



Modernes Badezimmer 3

Exposé - Galerie



Vorraum



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 mit Schrank



2. Liftstock

Exposé - Galerie



Keller mit Stromanschluss



Wohnungsansicht

Exposé - Galerie



Gepflegte Hofanlage



Hauptstraße

Exposé - Galerie



Direktblick Bhf. Floridsdorf



Direktblick Fl. Wasserpark

Exposé - Grundrisse

Schlafzimmer	13,4m ²
Schrank Raum	4,8m ²
Wohnzimmer	23,8m ²
Waschaschrank	1,0m ²
Küche	6,6m ²
Bad und WC	3,1m ²
Vorzimmer	3,9m ²
Kinderzimmer	9,1m ²
Summe	65,7m ²

