

Entzückende DG-Wohnung mit 2 großzügigen Terrassen



Eckdaten der Immobilie:

Wohnfläche:	42,73 m²		
Terrassenfläche:	28,83 m² (13,14 m² und 15,69 m²)		
Gesamtnutzfläche:	71,56 m²		
Eigentumsform:	Wohnungseigentum		
Mobiliar:	Küche, Bad, Einbauschränke		
Baujahr Haus:	1973		
Heizung:	Zentralheizung mit Radiatoren; keine Therme in der Wohnung		
Stockwerk:	3. und letzter Stock, keine Schrägen; kein Lift		
Zimmer:	2 plus separate Küche		
Bad:	1 mit Wanne und Duschglaswand		
WC:	1 (separat)		
Beziehbar:	nach Kaufvertragsunterzeichnung, Wohnung ist bestandsfrei		
Energieausweis:	HWB f _{GEE}	69,3 kWh/m²a (Klasse C) 1,64 (Klasse C)	
Monatliche Kosten:	Betriebskosten:	€	95,89 inkl. 10% USt.
	Reparaturrücklage:	€	55,28
	Heizung:	€	55,96 inkl. 20% USt.
	Warmwasser:	€	6,06 inkl. 10% USt.
	Gesamt:	€	213,19 pro Monat (warm)
Rücklage:	Stand per 31.12.2025:	€	233.768,93
Kaufpreis VB:	€ 199.000, --		
Provision:	3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.		
GB-Eintragungskosten:	1,1 %		
Grunderwerbssteuer:	3,5 %		

Objektbeschreibung:

Diese rund 43 m² große Wohnung im Terrassengeschoss (3. Stock; kein Lift) überrascht mit einer Großzügigkeit, die man in dieser Größenklasse selten findet. Zwei Terrassen mit insgesamt 29 m² erweitern den Wohnraum nach draußen und holen Licht, Luft und Lebensqualität ins neue Zuhause. Keine Dachschrägen, keine Kompromisse – hier wohnt man mit viel Tageslicht und freiem Blick.

Die hochwertige Einbauküche mit Steinarbeitsplatte und Markengeräten macht das Kochen zum Vergnügen – das praktische Schiebefenster zur Terrasse verbindet Küche und Außenfläche auf elegante Weise. Das wunderschöne Badezimmer überzeugt mit Wanne, Glasduschtrennwand, verbauter Waschmaschine und einer edlen, maßgefertigten Glaswaschtischplatte aus Italien.

Durchdacht bis ins Detail: Außenjalousien an allen Fenstern und Türen, elektrische Markisen auf den Terrassen und zahlreiche Einbaumöbel, die für reichlich Stauraum sorgen. Das Haus wurde vor einigen Jahren umfassend gedämmt und mit hochwertigen Internorm-Fenstern ausgestattet – der Energieausweis fällt entsprechend gut aus.

Die Wohnung kann sofort bezogen werden. Wer möchte, könnte neue Böden verlegen und die Wände neu streichen – und so das Potenzial der Wohnung mit überschaubarem Aufwand erheblich steigern. Mit wenigen Mitteln lässt sich ein kleines Schmuckstück daraus machen.

Ideal für Eigennutzer, die viel Licht und Freiraum suchen – oder für Anleger, die eine gepflegte Wohnung mit zwei getrennt begehbaren Räumen (WG-geeignet) in guter Lage schätzen.

Lage & Infrastruktur:

Der Leopoldauer Platz liegt im historischen Ortskern der Leopoldau im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf. Eine ruhige, grüne Wohnlage mit ländlichem Flair und optimaler Anbindung an das Wiener Stadtzentrum. Bushaltestellen (27A, 28A, 29A) direkt vor der Haustüre bzw. in unmittelbarer Umgebung (31A), perfekte Anbindung an die U1 (Großfeldsiedlung, Aderklaaer Straße) und damit ins Stadtzentrum. Auch der Bahnhof Floridsdorf ist per Bus bzw. Fahrrad rasch erreichbar.

Die Lage bietet alles, was man für den Alltag braucht: Supermärkte, Nahversorger und sogar ein regionaler Bauernladen sind fußläufig erreichbar, und auch das Einkaufszentrum Citygate liegt in Gehdistanz. Familien profitieren von Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung sowie von mehreren Parks und Grünflächen zur Erholung. Die medizinische Versorgung ist mit zahlreichen Arztpraxen und der Klinik Floridsdorf im Bezirk bestens abgedeckt. Abgerundet wird das Angebot durch die traditionelle Wirtshauskultur vor Ort.

Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen sehr gerne auch abends oder am Wochenende zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartnerin:



Katharina Kasperkovitz
Mobil: +43 664 460 0822
E-Mail: maklerin@gut-wohnen.eu
www.gut-wohnen.eu

Haftung:

Alle Angaben, insbesondere Größenangaben stammen vom Eigentümer und sind unverbindlich und ohne Gewähr, eine Haftung hierfür unsererseits ist ausgeschlossen.

Die Vermittlerin ist als Doppelmaklerin tätig.





