



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

SMK Immo Treuhand GmbH
Wachaustraße 42-48 / EG / B01
3500 Krems an der Donau
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

Harald Panek

☎ +43 676/3600036

✉ harald.panek@smkimmo.at



Schöner Wohnen in Grünruhelage!

Datum: 28. 07. 2025



Überblick

Objektnummer:	2417/9384
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 21., Floridsdorf
Ort:	Wien
Nähe:	Campus Strebersdorf
Lage:	Stadttrand
Beziehbar ab:	sofort

Kosten

Kaufpreis:	€ 547.000,00
Betriebskosten:	€ 80,00

Beschreibung

Jahrhundertwende-Villa in Grünruhelage mit Blick auf den Bisamberg.

Zwei getrennte Wohneinheiten, die aber auch zusammengelegt werden können.

Jeweils drei Zimmer mit Parkettböden und luxuriöses, großzügiges Bad, im Erdgeschoss mit funktioneller Küche, Ausgang auf die Terrasse und den gemütlichen, sonnigen Garten.

Einiges ist noch verbesserungswürdig oder nicht mehr zeitgemäß, aber sofort beziehbar.

Der De-La-Salle-Bildungscampus ist in wenigen Schritten erreichbar sowie auch öffentliche Verkehrsmittel, Radwege und diverse Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Minuten erreichbar sind.

Ihr neuer Wohnraum im Grünen mit schneller Anbindung in



Flächen

Wohnfläche:	ca. 189,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 342,00 m ²
Kellerfläche:	ca. 70,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
Schlafzimmer:	4
WC's:	2
Terrassen:	1
Terrassenfläche:	ca. 10,00 m ²
Räume veränderbar:	Ja

Detailldaten

Baujahr:	ca. 1906
Alter:	Altbau
Etagen gesamt:	2
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,

Ausstattung

Unterkellert:	Teil
----------------------	------

Heizung

Zentralheizung (Warmwasser):	Ja
fGEE Wert:	2.24
fGEE Klasse:	D
Heizwärmebedarf:	129.7 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	D

die Innenstadt!!!

Für weitere Detaildaten, Auskünfte und Besichtigungen nehme ich mir sehr gerne für Sie Zeit!

Ihr regionaler Betreuer: Hr. Panek, Tel.: 0676/3600036, E-Mail: harald.panek@smkimmo.at

LEBEN IN DEN EIGENEN 4 WÄNDEN - TRÄUME WERDEN WAHR durch SMK!

[WWW.SMKIMMO.AT](http://www.smkimmo.at)

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/ Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

Aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Weblink: smkimmo.at/immobilien/9384



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!







SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



SMK GmbH
Suchen Mieten Kaufen

Nervenkitzel gibt es nur bei den anderen.

Wir sind für Sie da!

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

www.smkimmo.at



SMK GmbH
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at



SMK GmbH
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at



SMK GmbH
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at



SMK GmbH
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at



SMK GmbH
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at





SMK Immo Treuhand ^{GmbH}

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

