

**Wohnen wo Wien durchatmet – Neubauwohnung nähe
Alter Donau und U-Bahn als Investment oder neues
Zuhause!**



Objektnummer: 22299
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ostmarkgasse 9
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1963
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 82,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	149,24 €
USt.:	14,92 €
Provisionsangabe:	

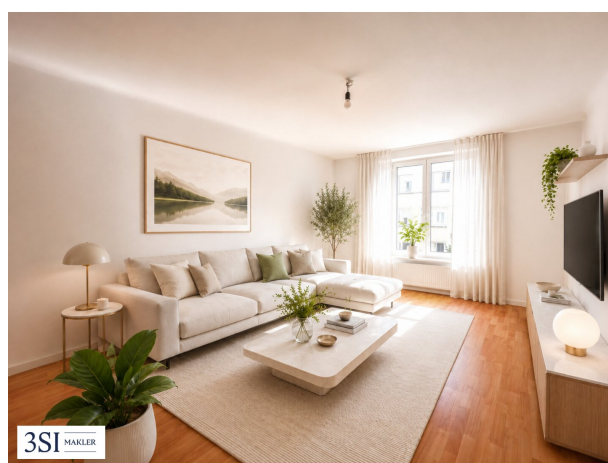
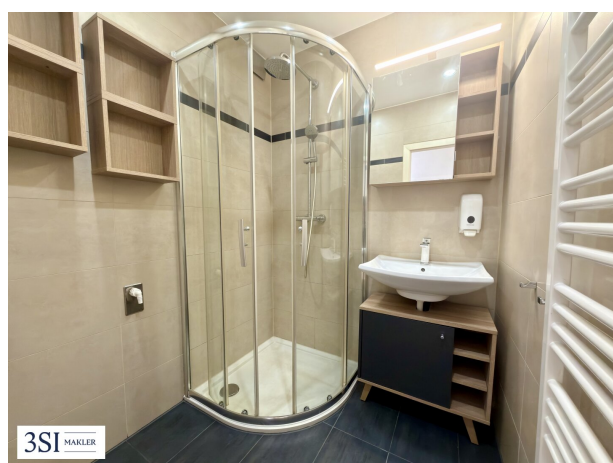
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Djuricin

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien





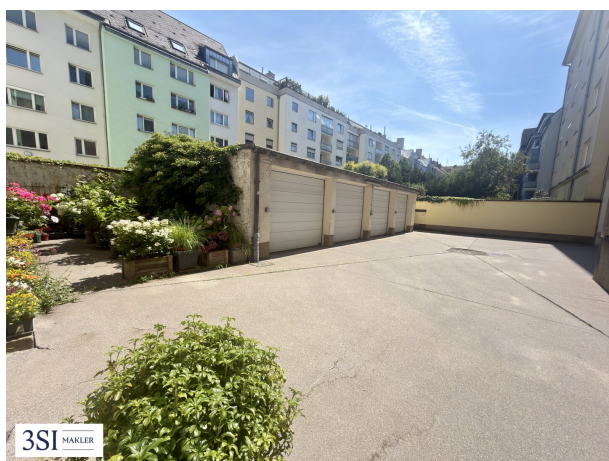
3SI MAKLER



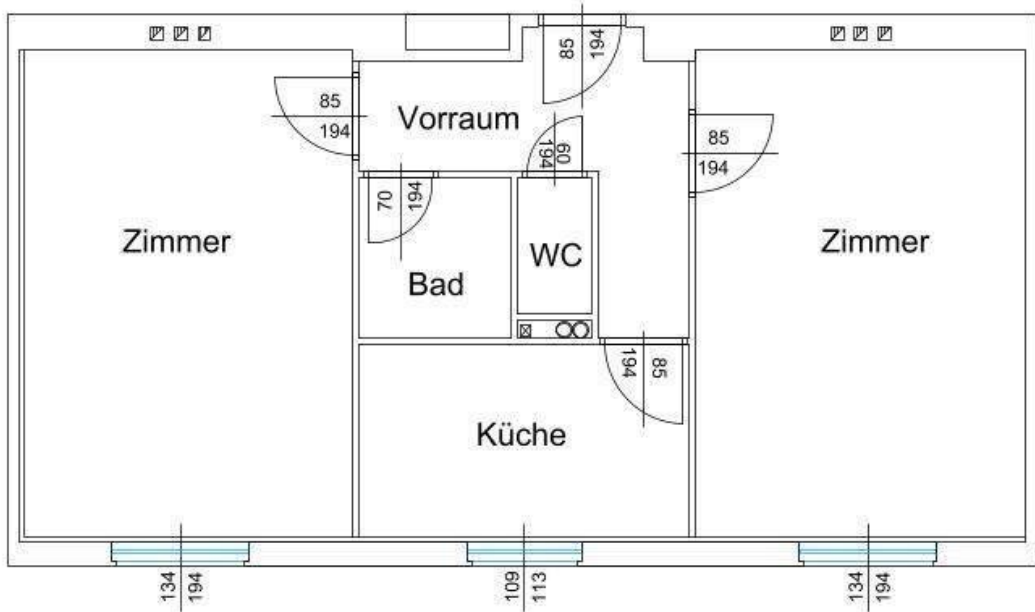
3SI MAKLER



3SI MAKLER



M 1:50



3SI MAKLER

Ostmarkgasse 9, 1210 Wien
Stiege 1, 2. Stock, Wohnung 8

Objektbeschreibung

Top 8

Willkommen in einer Wohnung, die das Beste aus zwei Welten vereint: großstädtische Infrastruktur und echte Ruhe. Diese liebevoll sanierte 2-Zimmer-Wohnung im zweiten Liftstock überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, der nichts dem Zufall überlässt – und einer Lage, die in Floridsdorf ihresgleichen sucht.

Die Wohnung

Auf 57 m² wurde jeder Quadratmeter sinnvoll genutzt. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein, das separate Schlafzimmer sorgt für echte Privatsphäre. Eine eigenständige Küche bietet Platz zum Kochen ohne Kompromisse – kein offener Kochgeruch im Wohnbereich. Diese Wohnung wäre auch ideal als WG geeignet, da beide Zimmer viel Platz bieten und die Küche sowie Bad und WC zentral begehbar sind. Bad und WC sind praktisch getrennt, der großzügige Vorraum empfängt Gäste mit Stil und bietet gleichzeitig wertvolle Staufläche.

Bei dieser Wohnung kann der angemessene Marktmietzins in der Vermietung verlangt werden.

Ausgestattet mit Einbauküche, eigenem Kellerabteil und bequalem Liftzugang bis in den zweiten Stock – hier stimmt das Gesamtpaket.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Die Lage – Floridsdorf auf der Überholspur

Die Ostmarkgasse liegt eingebettet zwischen dem lebendigen Franz-Jonas-Platz und dem Naherholungsgebiet Alte Donau – eine der gefragtsten Wohnadressen im 21. Bezirk.

Der tägliche Bedarf ist fußläufig in wenigen Minuten erledigt: Billa, Bäckerei, dm und Apotheke befinden sich praktisch vor der Haustür. Das vollständige Einkaufszentrum am Floridsdorfer Spitz mit Billa Plus, Hofer, Lidl, DM und Bipa ist ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.

Familien schätzen die direkte Nähe zur Volksschule Mengergasse (ca. 160 m), den umliegenden Kindergärten und weiterführenden Schulen. Für Studierende und Vermieter ist die rasche Straßenbahnanbindung zur Veterinärmedizinischen Universität Wien ein echtes Plus.

Erholung liegt buchstäblich vor der Tür: Der Floridsdorfer Wasserpark, die Alte Donau – Wiens beliebtestes städtisches Badeziel – sowie die Donauinsel mit über 20 km Freifläche sind alle in wenigen Gehminuten erreichbar.

Medizinische Versorgung auf höchstem Niveau bietet die Klinik Floridsdorf (ehem. KH Nord) in unmittelbarer Nähe, ergänzt durch zahlreiche Fachärzte und Apotheken im direkten Umfeld.

Mobilität – alles verbunden

Der Bahnhof Floridsdorf (U6, S1/S2/S3/S4/S7) ist in wenigen Minuten erreichbar und verbindet die Wohnung mit dem gesamten Wiener Netz – inklusive Direktverbindung zum Flughafen. Die Straßenbahnlinien 25 und 26 fahren direkt vom Grätzl zum Bahnhof, Nachtbusse sorgen auch nach Mitternacht für Anschluss.

Wer das Auto bevorzugt: Die Donauuferautobahn A22 ist in wenigen Minuten erreichbar – Stephansplatz und Messe Wien in 15, der Flughafen Wien-Schwechat in 30 Minuten.

Fazit

Ob als gemütliches Zuhause für Singles oder Paare oder als solide Kapitalanlage – diese Wohnung bietet ein überzeugendes Gesamtpaket zu einem attraktiven Preis. Wer in Floridsdorf sucht, wird hier fündig. Rücklagen betragen gerade € 317.000

Kaufpreis: € 195.000 | 57 m² | 2 Zimmer | 2. Liftstock | ab sofort verfügbar

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 <250m

Apotheke <200m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.100m

Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <175m

Universität <625m

Höhere Schule <975m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <625m

Sonstige

Geldautomat <325m

Bank <325m

Post <150m

Polizei <875m

Verkehr

Bus <150m

U-Bahn <450m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <650m

Autobahnanschluss <1.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap