

## **Charmante 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss mit Lift, Loggia/Balkon in ruhiger Lage in 1210 Wien**



**Objektnummer: 7191/279**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1982                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 73,30 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 78,55 m <sup>2</sup>             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 7,25 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 56,58 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,19                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 299.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 150,10 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 81,55 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 34,38 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

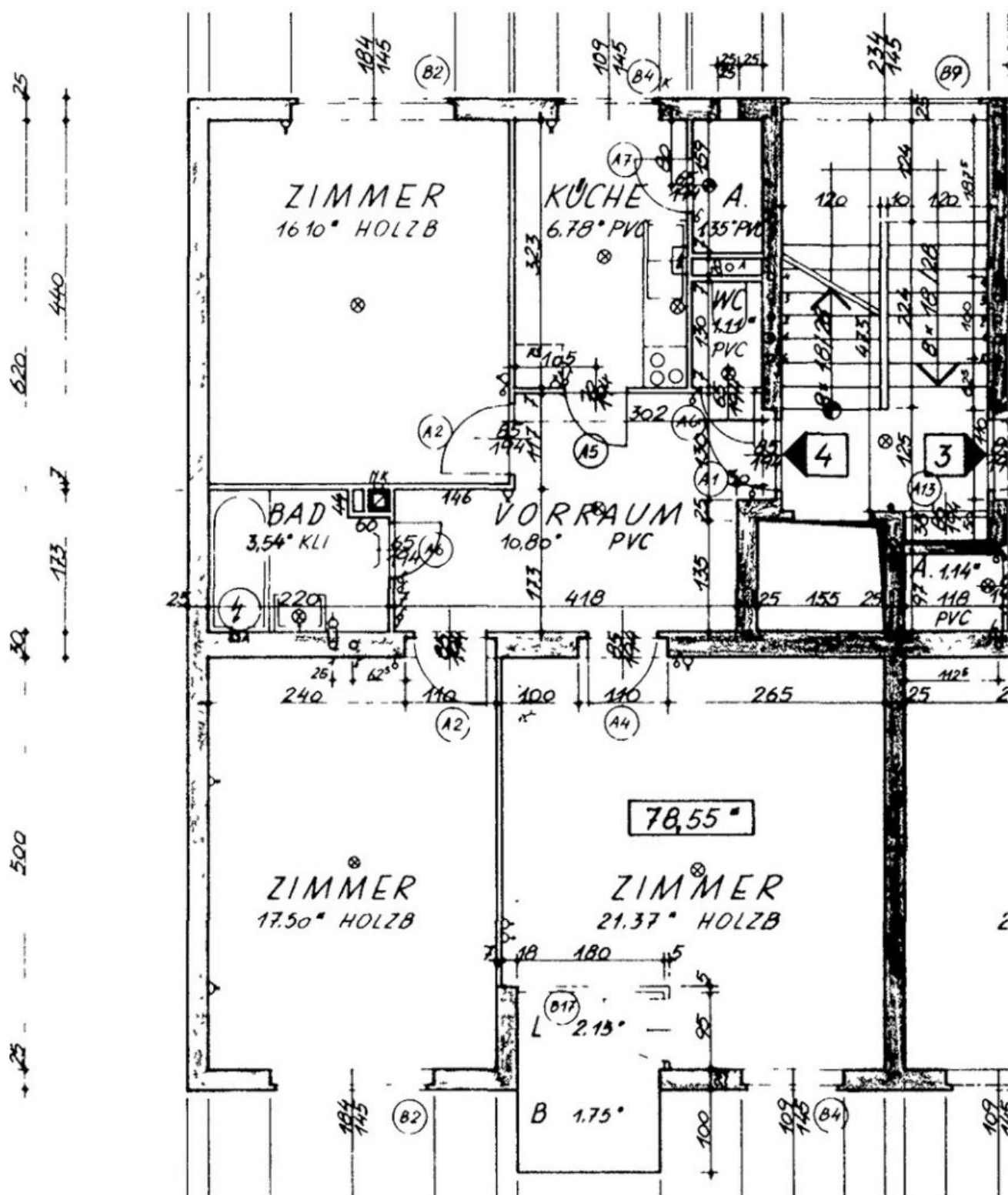
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Team Hillinger**

Hillinger Immobilien GmbH



## Objektbeschreibung

Diese gepflegte **3-Zimmer-Wohnung** in der **Ostmarkgasse, 1210 Wien** überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, großzügigen Wohnräumen und einer ruhigen Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur. Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss** eines gepflegten Wohnhauses und ist **bequem mit dem Lift erreichbar**. Mit einer Wohnfläche von rund **73,30 m<sup>2</sup>** bietet sie ausreichend Platz für Paare, Familien oder alle, die großzügiges Wohnen im 21. Bezirk schätzen.

Die Wohnung verfügt über **drei helle Zimmer**, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie einen geräumigen Vorraum. In den Wohnräumen sorgen **klassische Parkettböden** für eine angenehme Wohnatmosphäre, während Vorraum, Küche, Bad und WC mit **pflegeleichten Fliesen** ausgestattet sind.

Ein besonderes Highlight ist die **2,15 m<sup>2</sup> große Loggia**, an die ein **freistehender Balkon mit 1,75 m<sup>2</sup>** anschließt – ein gemütlicher Platz zum Entspannen im Freien. Zusätzlichen Stauraum bietet ein **7,25 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil**.

**Hinweis:** Beim dargestellten Bild handelt es sich um ein KI-bearbeitetes Musterfoto, das ausschließlich der Veranschaulichung dient und nicht den tatsächlichen Zustand der Immobilie wiedergibt.

**Wichtig:** Die Wohnung ist derzeit vermietet. Der Mietvertrag läuft bis einschließlich 30.09.2030. Weitere Informationen zum Mietverhältnis sowie Originalfotos senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu. Hauptmiete exkl. Betriebskosten beläuft sich auf € 757,46.

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im Herzen von **Floridsdorf** und bietet gleichzeitig eine ausgezeichnete Nahversorgung. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

**In unmittelbarer Umgebung befinden sich unter anderem:**

- Supermärkte (Billa, Spar, Hofer) – ca. **250–500 m**
- Apotheke – ca. **300 m**
- Allgemeinmediziner und Fachärzte – ca. **300–600 m**

- Kindergarten und Volksschule – ca. **300–500 m**
- Mittelschule und weiterführende Schulen – ca. **500–900 m**
- Klinik Floridsdorf – ca. **1.300 m**
- Zahlreiche Cafés, Restaurants sowie Grün- und Erholungsflächen.

## Öffentliche Verkehrsanbindung

Die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht kurze Wege innerhalb Wiens:

- **Bus 33A** (Sebastian-Kohl-Gasse) – ca. **520 m**
- **Straßenbahn 25 & 27** (Fultonstraße) – ca. **400 m**
- **U6 Floridsdorf** – ca. **1.050 m**
- **Bahnhof Wien Floridsdorf** (S-Bahn & Regionalzüge) – ca. **1.100 m**

Von Floridsdorf bestehen direkte Verbindungen in die Wiener Innenstadt sowie in das Umland.

## Highlights auf einen Blick

- **73,30 m²** Wohnfläche
- 2. Obergeschoss **mit Lift**
- **3 großzügige Zimmer**

- **Loggia** (2,15 m<sup>2</sup>) mit **anschließendem Balkon** (1,75 m<sup>2</sup>)
- Parkettböden in den Wohnräumen, Fliesen in Vorraum, Küche, Bad und WC
- **Separate Küche**
- Badezimmer mit Badewanne & **separates WC**
- **Kellerabteil** (7,25 m<sup>2</sup>)
- Ruhige Wohnlage mit **ausgezeichneter Infrastruktur**
- Sehr gute Anbindung an U-Bahn, Straßenbahn, Bus und S-Bahn

Diese Wohnung vereint großzügiges Wohnen, eine funktionale Raumaufteilung und eine attraktive Lage mit bester Nahversorgung und hervorragender Verkehrsanbindung – eine ideale Gelegenheit für Eigentumserwerber und Anleger gleichermaßen.

**Interesse geweckt?** Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin für diese charmante Wohnung mit ausgezeichneter Infrastruktur!

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.

## **Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?**

Profitieren Sie von unserer 22 jährigen Expertise in Wien, Niederösterreich und dem Burgenland. Wir erstellen Ihnen eine **kostenfreie und unverbindliche Marktbewertung** Ihrer Immobilie!

Fundiert, diskret und auf Basis **aktueller** tatsächlich bezahlter Preise.

***Rufen Sie unverbindlich an! Wir schätzen Ihre Immobilie binnen 24 Stunden!***

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap