

**Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit viel Licht – ruhig  
gelegen in Floridsdorf!**



**Objektnummer: 6265**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,18 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	66,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Nina Jordanov**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

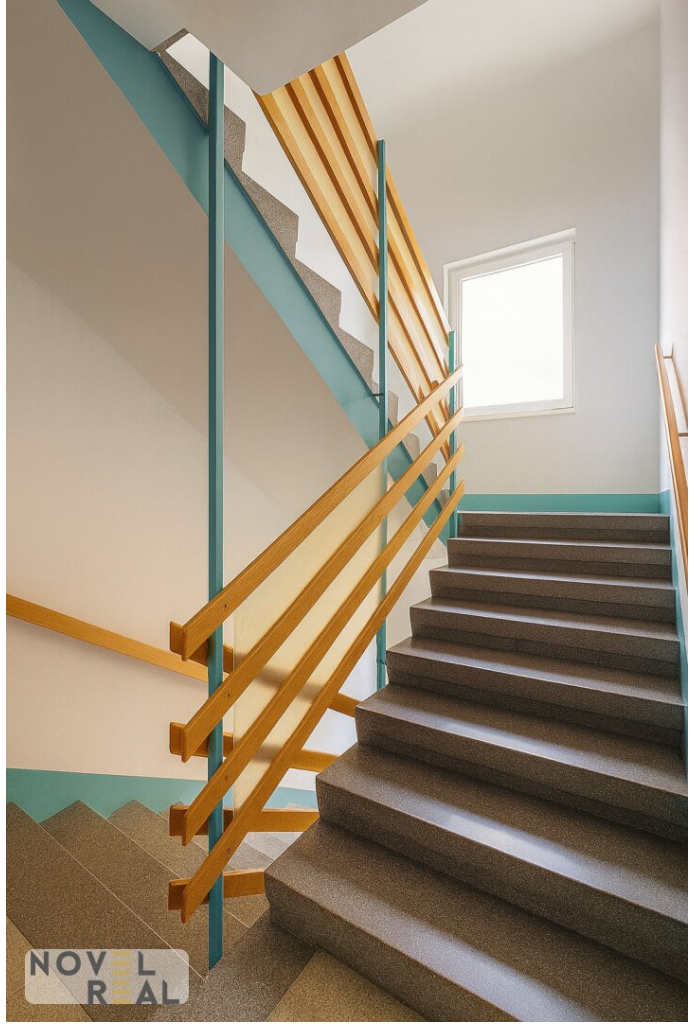
T +43 1 3614014  
H +43 660 4427200

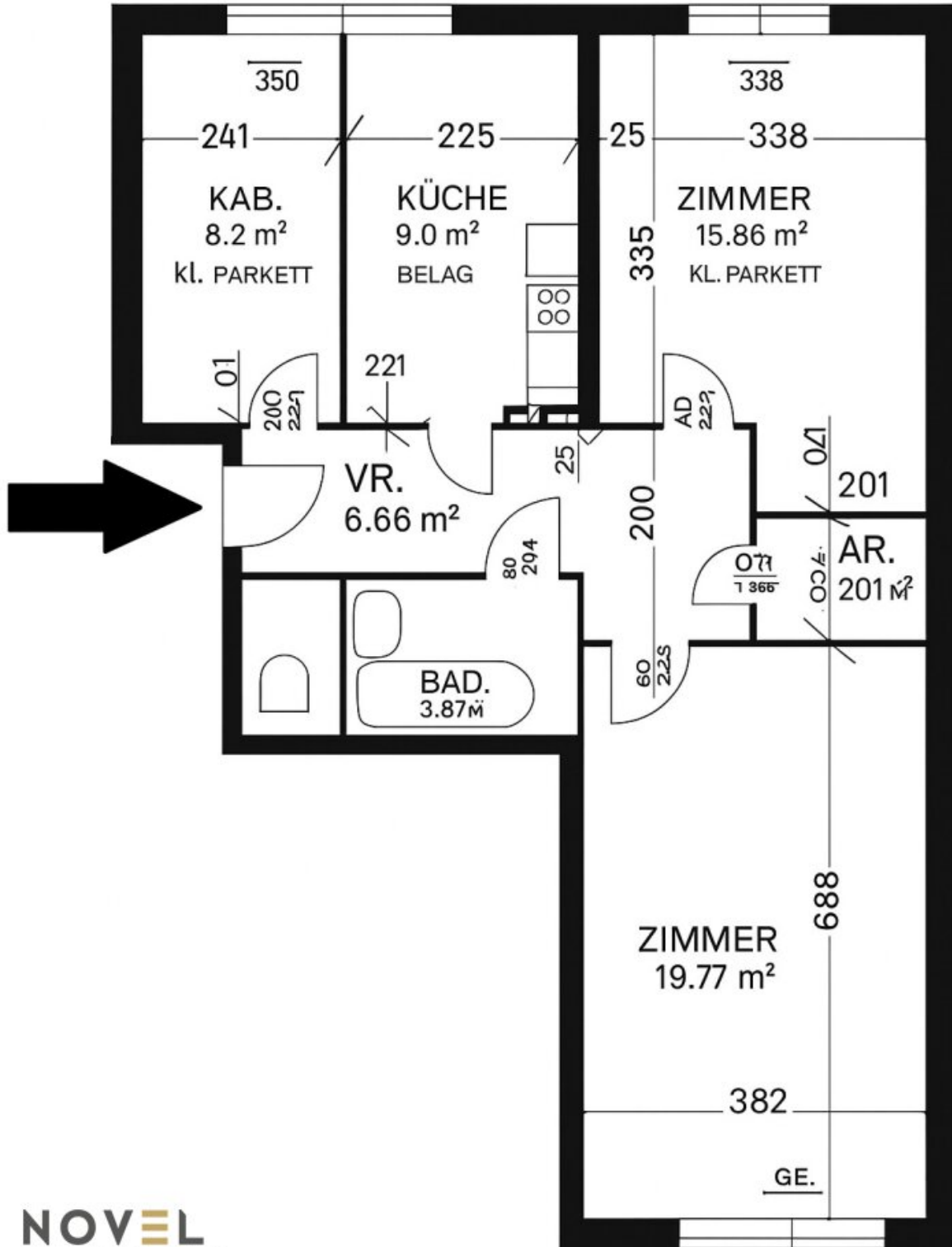
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Inmitten des 21. Bezirks, zwischen dem Paul-Hock-Park und dem Marie-Schuller-Park, erwartet Sie eine **charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ruhiger Ausstrahlung** und großem Potenzial. Die Lage nahe der Brünner Straße und der Klinik Floridsdorf bietet eine hervorragende Infrastruktur: Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind ebenso rasch erreichbar wie die Straßenbahnlinien 30 und 31.

Die Wohnung befindet sich im **4. Liftstock eines gepflegten Neubaus** und erstreckt sich über drei helle Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer, ein WC sowie ein praktischer Abstellraum bieten eine solide Basis für individuelle Gestaltungsideen. Ob als Anlegerobjekt oder zur Eigennutzung – mit etwas Feingefühl lässt sich hier ein echtes Juwel formen.

Die Raumaufteilung ist funktional und bietet Spielraum für kreative Umgestaltung. Die Wohnung wird im aktuellen Zustand verkauft - mit Küche. Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab.

### Fakten:

- Zimmer: 3 /hell und freundlich
- Küche: separat mit Fenster, Einbauküche inkl.
- Bad: mit Dusche
- WC: separat
- Abstellraum vorhanden
- Kellerabteil inkludiert
- Lage: ruhige Wohngegend mit guter Infrastruktur
- Nutzung: Anlegerwohnung oder Eigennutzung

### ***Lage und Infrastruktur:***

#### **Verkehrsanbindung:**

- Öffentliche Verkehrsmittel: Die Straßenbahnlinien 30 und 31 sind fußläufig erreichbar und bieten eine direkte Verbindung zum Floridsdorfer Spitz und weiter zur U6 sowie zur Schnellbahn.
- Straßenanbindung: Die Brünner Straße ermöglicht eine zügige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und die Wiener Außenbezirke.

#### **Nahversorgung und Infrastruktur:**

- Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Bildungseinrichtungen: Kindergärten, Volksschulen und weiterführende Schulen sind im Umfeld vorhanden.
- Gesundheitsversorgung: Ärzte, Apotheken und die Klinik Floridsdorf sind schnell erreichbar.
- Freizeit und Erholung: Die umliegenden Parks bieten Grünflächen für Spaziergänge und Erholung. Sporteinrichtungen und Spielplätze ergänzen das Angebot.

Diese Lage verbindet ruhiges Wohnen mit urbaner Lebensqualität und ist besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Investoren.

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um***

***Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Nina Jordanov** telefonisch unter **+43 660 442 7200** oder per E-Mail: **nj@novel-real.at**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap