

# **Großzügige 3-Zimmer Wohnung mit 4-Zimmer Potential im 21. Bezirk**



**Objektnummer: 1633/354**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	86,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,89 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 98,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	206,19 €
<b>USt.:</b>	20,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

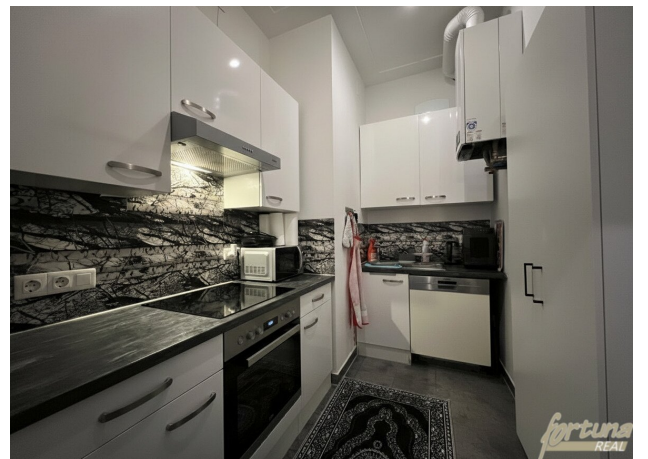


**Cornelia Baumgartner**

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Hohensteinstraße 12/10  
3500 Krems an der Donau



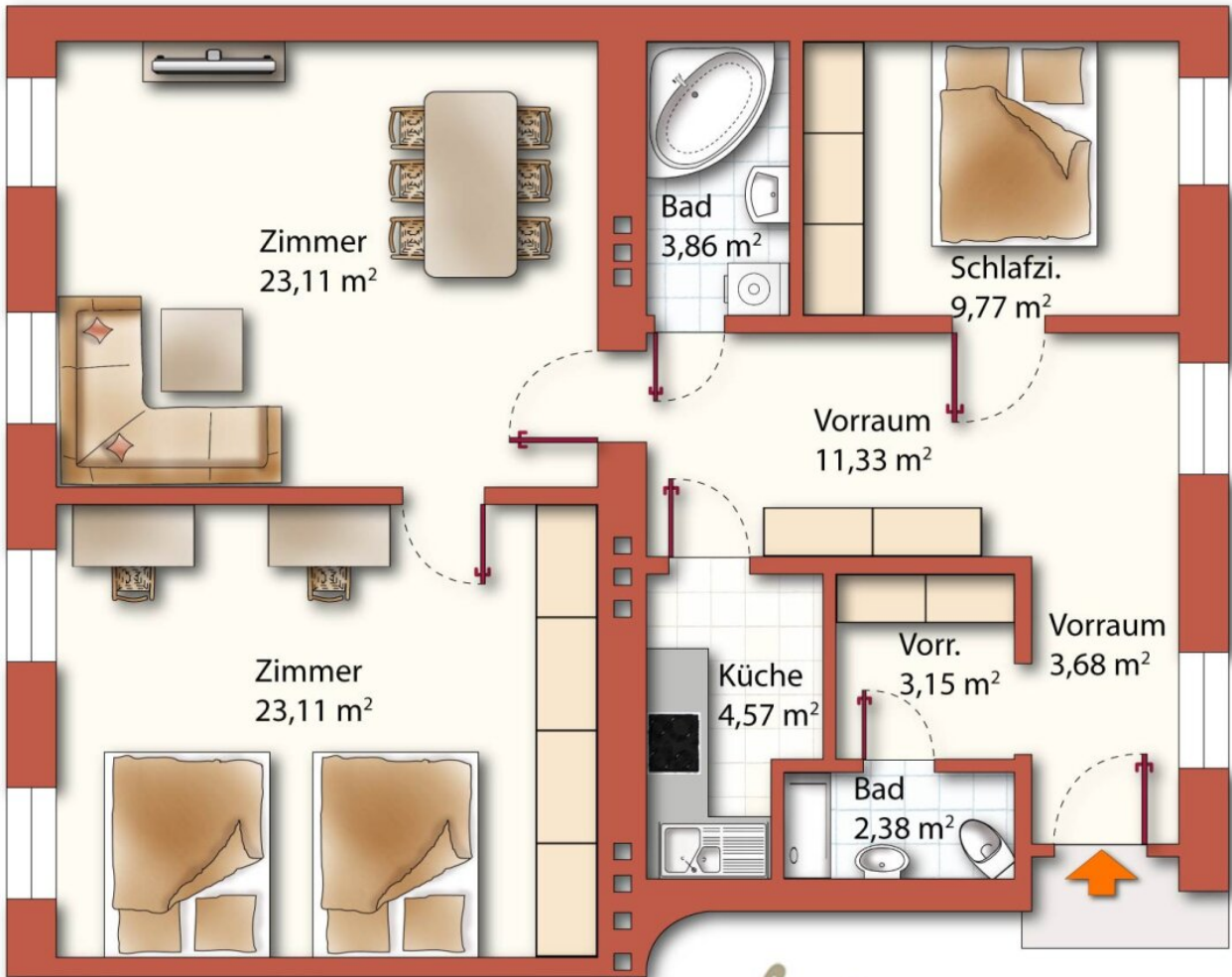












fortuna  
REAL

fortuna  
REAL

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Altbauwohnung befindet sich im 1. Stock eines klassischen Wiener Wohnhauses (Baujahr ca. 1900) und überzeugt durch ihre funktionale Raumstruktur, solide Bauweise sowie ausgezeichnete Infrastruktur.

Auf rund 86,24 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet die Wohnung drei Zimmer, eine separate Küche sowie zwei Badezimmer und eignet sich damit sowohl für Familien, Paare mit Home-Office Anforderungen oder auch für Wohngemeinschaften. Durch eine mögliche Anpassung der Raumaufteilung kann die Wohnung auch als 4-Zimmer Einheit genutzt werden.

Der zentrale Vorraum erschließt nahezu alle Räume getrennt voneinander und sorgt für eine klare Wohnstruktur.

### **Raumaufteilung:**

- großzügiger Vorraum mit viel Stauraum
- drei Zimmer
- separate Küche
- Badezimmer mit Eckbadewanne
- zweites Badezimmer mit Dusche und WC
- viele Abstellmöglichkeiten /zusätzlicher Abstellraum am Gang direkt vor der Wohnung (ehem. Gang WC)
- großes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet

Die Wohnung besteht aus einem großzügigen Wohnzimmer, zwei weiteren Zimmern, einer separaten Küche, zwei Badezimmern sowie einem zusätzlichen WC. Eines der Badezimmer ist mit einer Eckbadewanne ausgestattet, während das zweite Badezimmer über Dusche und WC verfügt. Dadurch ist auch bei mehreren Bewohnern ein komfortabler Alltag gewährleistet. Ein großzügiger Vorraum sowie zahlreiche Abstellmöglichkeiten innerhalb der Wohnung sorgen für eine funktionale Erschließung und ausreichend Stauraum.

Ein der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil bietet zusätzlichen Platz für Lagerung.

Das Gebäude ist ein klassisches Wiener Wohnhaus mit Baujahr um 1900 und verfügt über die

für diese Zeit typische solide Bauweise.

Den Bewohnern steht eine allgemeine Waschküche im Haus zur Verfügung, was zusätzlichen Komfort im Alltag schafft.

### **Lage & Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Wohnlage im 21. Bezirk.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare öffentliche Verkehrsanbindung: Direkt vor dem Haus befindet sich die Bushaltestelle Anton-Störck-Gasse, die von den Linien 36A und 36B bedient wird. Dadurch ist eine rasche Verbindung zum Verkehrsknotenpunkt Floridsdorf mit U-Bahn, Schnellbahn sowie Straßenbahnlinien gewährleistet.

Nahversorger, Schulen, medizinische Einrichtungen sowie Gastronomie befinden sich in der näheren Umgebung und sind gut erreichbar.

### **HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK**

- ca. 86 m<sup>2</sup> Altbauwohnung im 1. Stock
- 3 Zimmer + separate Küche
- zwei Badezimmer (Dusche/WC & Eckbadewanne)
- Kellerabteil der Wohnung zugeordnet
- allgemeine Waschküche im Haus
- Baujahr ca. 1900 – klassische Altbausubstanz
- funktionale Raumstruktur mit zentralem Vorraum
- Buslinien 36A & 36B direkt vor dem Haus
- gute Anbindung zu U6 & S-Bahn Floridsdorf
- solide Lage mit Entwicklungspotenzial

Die Wohnung eignet sich perfekt für alle mit viel Platzbedarf, die den klassischen Altbaucharakter schätzen und die vorhandene Raumstruktur individuell gestalten möchten.

### **Allgemeiner Hinweis:**

Die Fotos wurden teilweise virtuell bearbeitet (virtual staging) und ersetzen keine Besichtigung vor Ort. Abweichungen zum tatsächlichen Zustand der Immobilie sind möglich. Ihr Immobilienberater zeigt Ihnen die Gegebenheiten gerne persönlich. Ein Provisionsanspruch entsteht erst mit Unterzeichnung eines Kaufanbots. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

### **Jetzt besichtigen & Potenzial entdecken!**

Kein Exposé ersetzt das persönliche Erleben – überzeugen Sie sich selbst vor Ort von den Möglichkeiten dieser großzügigen Altbauwohnung. Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Sie brauchen eine Finanzierung? Wir stellen gerne den Kontakt zu Finanzierungsspezialist:innen her.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap