

**Provisionsfrei: 2-Zi & extra Küche - 2 Terrassen - Stellplatz  
& Klima – nahe Alte Donau!**



IMG\_4772

**Objektnummer: 129847**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ostmarkgasse 4
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	40,21 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	62,50 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	62,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 121,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,75
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	160,83 €

## Ihr Ansprechpartner



### Michele Ancona

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 1 890 0 800 8853



















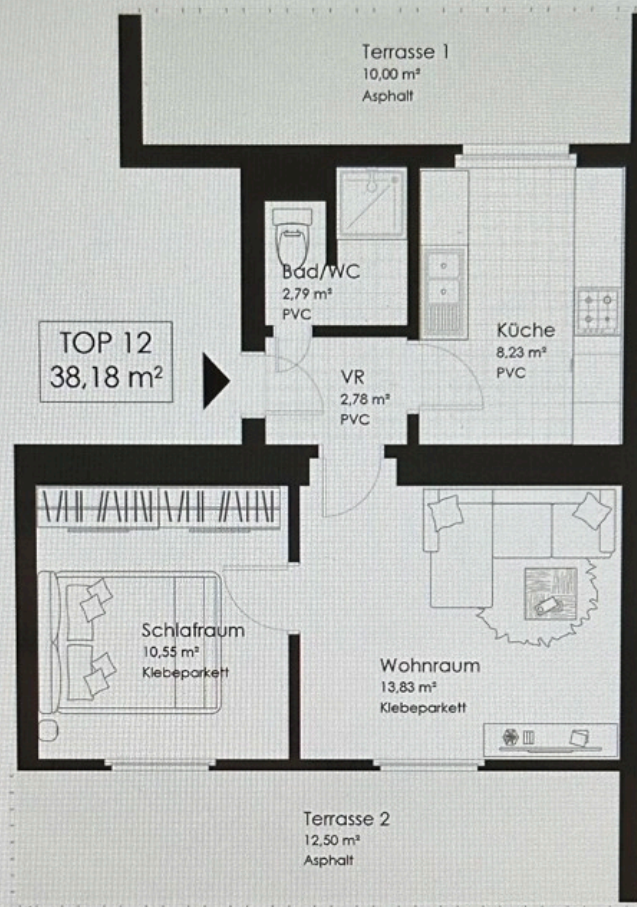












Ostmarkgasse 4 | 1210 Wien

### Top 12 | 1. DACHGESCHOSS

Vorraum	2,78 m <sup>2</sup>
Küche	8,23 m <sup>2</sup>
Schlafraum	10,55 m <sup>2</sup>
Wohnraum	13,83 m <sup>2</sup>
Bad/WC	2,79 m <sup>2</sup>

---

WOHNNUTZFLÄCHE 38,18 m<sup>2</sup>

Terrasse 1	10,00 m <sup>2</sup>
Terrasse 2	12,50 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und optimal geschnittene Wohnung befindet sich in einer ruhigen und attraktiven Lage im 21. Bezirk. Sie liegt in einem gut instandgehaltenen Neubau mit insgesamt nur 12 Wohneinheiten. Dank der wenigen Parteien im Haus herrscht eine angenehme und familiäre Atmosphäre, in der sich alle Eigentümer persönlich kennen. Die klimatisierte 2-Zimmer-Wohnung bietet eine Wohnfläche von etwa 38,18 m<sup>2</sup> und zwei großzügige Terrassen. Die Raumaufteilung ist ideal: Ein einladender Vorraum, ein Badezimmer mit WC, ein geräumiger Wohn-/Essbereich, eine separate Küche mit Fenster und Zugang zu einer der Terrassen, sowie ein gemütliches Schlafzimmer – all das überzeugt. Die zwei großen Terrassen bieten zusätzlichen Wohnraum: eine ist nordöstlich zur ruhigen Ostmarkgasse hin ausgerichtet, die andere zeigt nach Südwesten in den grünen Innenhof, sodass Sie den ganzen Tag über Sonne genießen können. Die Lage ist ideal, da sie eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel bietet (U6 Floridsdorf, S-Bahn, Straßenbahn und Buslinien) und gleichzeitig durch die ausgezeichnete Infrastruktur besticht. Nicht nur die durchdachte Raumaufteilung und die hellen, sonnigen Zimmer sprechen für diese Wohnung, sondern auch der modernisierte Zustand des Hauses. Hochwertige Ausstattung und Funktionalität standen bei der Renovierung im Vordergrund. Selbstverständlich ist das Gebäude mit einem Aufzug ausgestattet.