

## **Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in gefragter Floridsdorfer Lage mit Top-Anbindung**



**Objektnummer: 25891**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,06 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	64,06 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	131,50 €
Heizkosten:	105,32 €
USt.:	33,64 €
Provisionsangabe:	

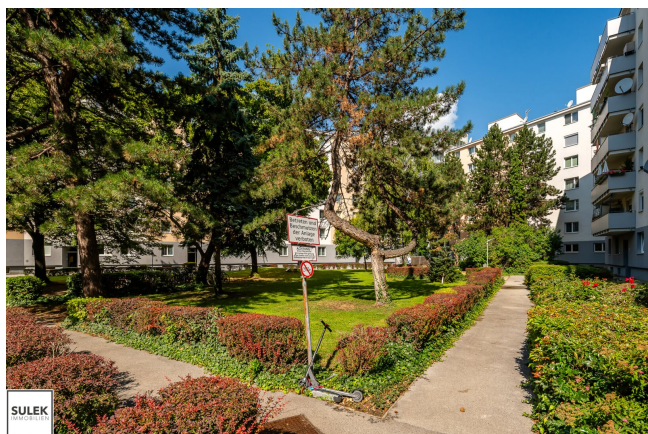
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Sezgin**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10



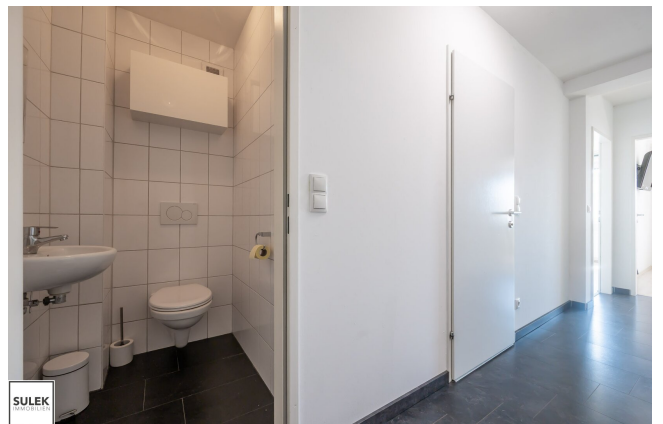










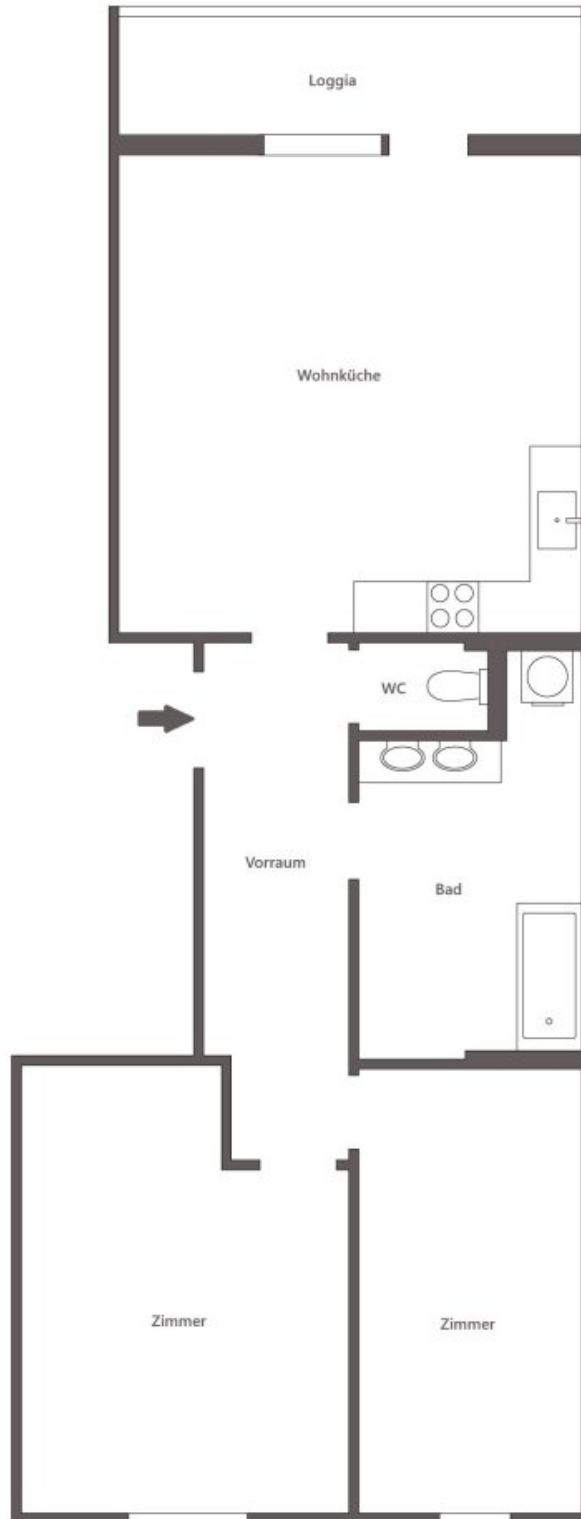














# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

**Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme mit konkreten Terminvorschlägen zur vereinfachten Abstimmung.**

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Die Wohnung.**

Zum Verkauf gelangt eine durchgestreckte 3 Zimmer Wohnung in nachgefragter Lage des 21. Bezirks in der Puffergasse.

Das Objekt umfasst eine Wohnfläche von ca. 64m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilt:

- ein Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe
- ein geräumiges Wohnzimmer mit offener Einbauküche & Zugang zur 7m<sup>2</sup> Loggia inkl. Klimaanlage
- zwei Zimmer mit einer Größe von rd. 15m<sup>2</sup> und 11m<sup>2</sup>
- ein Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper
- ein separates WC mit Handwaschbecken

Das Haus wurde 1968 erbaut. Ein Kellerabteil rundet das Angebot perfekt ab. Der Hausgemeinschaft steht zudem ein Fahrradabstellräume zur Verfügung.

Im Jahre 2010/2011 wurde der Gebäudekomplex generalsaniert (neue Dämmung, sanierte Stiegehäuser, neue Fassade, neues Dach, neue Bemalung und neue Fenster).

Geheizt wird mittels Gaszentralheizung. Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind in der monatlichen Vorschreibung (siehe Preisübersicht) bereits inkludiert. Sonstige Kosten beinhalten die Verwaltungskosten.

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt per 21.07.2025: € 963.989,16.

## **Lage & Infrastruktur.**

Die **Puffergasse** liegt im aufstrebenden 21. Wiener Gemeindebezirk, Floridsdorf, der sich durch eine ausgewogene Mischung aus urbanem Flair und grünen Erholungsgebieten

auszeichnet. Diese Adresse bietet eine **solide Infrastruktur und eine ausgezeichnete Anbindung** an das öffentliche Verkehrsnetz, was sie zu einem attraktiven Wohnort macht.

Die **Verkehrsanbindung** ist hervorragend: Nur etwa 200 bis 250 Meter entfernt befindet sich die **Bushaltestelle "Frömmgasse" (Linie 34A)**. Wer die Straßenbahn bevorzugt, findet die **Haltestelle "Am Spitz" der Linie 26** in rund 500 bis 550 Metern Entfernung, die eine direkte Verbindung zum wichtigen **Kagraner Platz (U1)** bietet. Die **U-Bahnstation Floridsdorf (U6)** ist somit in etwa 850 Metern erreichbar. Der zentrale **Bahnhof Floridsdorf**, ein wichtiger Knotenpunkt mit S-Bahn-, U-Bahn-, Straßenbahn- und Busanbindungen, liegt etwa 800m entfernt.

Auch die **Nahversorgung** lässt keine Wünsche offen. Mehrere Supermärkte sind bequem zu Fuß erreichbar: Ein **Hofer** ist rund 600 bis 650 Meter entfernt, ein **Billa** etwa 300 Meter und ein **Lidl** ca. 800 bis 900 Meter. Kleinere Bäckereien, eine **Apotheke** und Drogerien wie BIPA oder DM befinden sich in Gehweite. Auch für kulinarische Genüsse ist gesorgt, denn verschiedene Restaurants und Imbisse liegen in einem Umkreis von 300 bis 800 Metern.

Für **Freizeit und Erholung** bietet die Umgebung der Puffergasse ebenfalls attraktive Möglichkeiten. Obwohl nicht direkt im touristischen Zentrum gelegen, sind wichtige Wiener Erholungsgebiete gut erreichbar. Der weitläufige **Donaupark** mit dem Donauturm und der UNO City, ideal für Spaziergänge und Radtouren, ist etwa 3 bis 4 Kilometer entfernt. Die **Alte Donau**, ein beliebter Ort zum Baden und Bootsfahren, liegt in rund 4 bis 5 Kilometern Entfernung. Auch die berühmte **Donauinsel**, die unzählige Möglichkeiten für Sport und Freizeit bietet, ist über den Zugang bei der Floridsdorfer Brücke in etwa 3,5 bis 4,5 Kilometern erreichbar. Zusätzlich finden sich kleinere Parks und Grünstreifen in unmittelbarer Nähe der Puffergasse, etwa 200 bis 500 Meter entfernt, die zur schnellen Erholung einladen.

Insgesamt bietet die Puffergasse eine **lebenswerte Wohnlage** in Floridsdorf, die durch ihre **exzellente Infrastruktur, die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zu wichtigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten** besticht.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.**

\*\*\*\*\*

*Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin.*

*Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap