



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 205955

erstellt am : 14.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1400.24€

Straße: Ocwirkgasse

1210 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

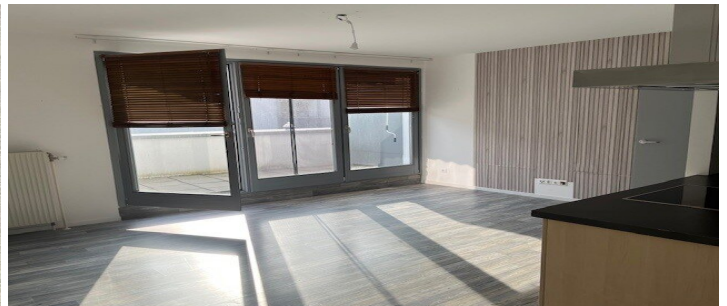
Georg Wallner

Tel: 0664 / 35 55 888

georg.wallner@wertimmobilien.at

Wohnfläche: 80m<sup>2</sup>

## **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit Garagenplatz**



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien 21!

Diese wunderschöne, neuwertige Wohnung in der 2. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der begehrten Gegend von Floridsdorf bietet Ihnen alles, was Sie sich von einer Traumwohnung erwarten.

Mit einer großzügigen Fläche von 80m<sup>2</sup> auf zwei Etagen und 3 hellen Zimmern bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Der offene Wohn- und Essbereich ist der ideale Ort, um gemütliche Abende mit Ihren Liebsten zu verbringen oder Freunde zum Essen einzuladen.

Dank der großen Fensterfronten ist der Raum lichtdurchflutet und vermittelt ein angenehmes Wohngefühl.

Der Zugang zur Terrasse lässt Sie die warmen Sonnenstrahlen und die frische Luft während der Abendsonne genießen.

Die Wohnung ist in einem neuwertigen Zustand und bietet Ihnen modernen Wohnkomfort.

Die Zentralheizung und Fernwärme sorgen für wohlige Wärme an kalten Tagen und sind gleichzeitig energieeffizient.

Der Personenaufzug ermöglicht es Ihnen, bequem und barrierefrei in Ihre neue Wohnung zu gelangen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, in der Sie sich nach einem langen Tag entspannen können.

Die Lage der Wohnung ist einfach unschlagbar, in wenigen Schritten erreichen Sie den Marchfeldkanal für ausgedehnte Spaziergänge.

Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Bus und Straßenbahn sind Sie schnell und unkompliziert in der Wiener Innenstadt oder anderen Stadtteilen.

Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt, denn in unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien.

Auch Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Als zusätzliches Highlight bietet die Wohnung einen Fahrradraum, Abstellraum und ein Kellerabteil, sodass Sie ausreichend Platz für Ihre persönlichen Gegenstände haben.

Der Mietvertrag wird auf fünf Jahre befristet abgeschlossen, mit der Option auf Verlängerung, und ein Garagenstellplatz für Ihr Auto ist in der Miete enthalten.

Raumaufteilung EG:

Vorzimmer  
WC  
Offene Wohnküche  
Terrasse  
Abstellraum

Raumaufteilung OG:

Schlafzimmer  
Kinderzimmer  
Badezimmer

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihre zukünftige Traumwohnung in Wien! Lassen Sie sich von der perfekten Kombination aus modernem Wohnkomfort, ausgezeichneter Lage und einem unschlagbaren Preis-Leistungs-Verhältnis überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einzigartige Immobilie persönlich zu präsentieren.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er ? entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist. Infrastruktur /  
Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;250m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;2.500m  
Krankenhaus &lt;1.000m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;250m  
Universität &lt;1.250m  
Höhere Schule &lt;3.750m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;750m  
Einkaufszentrum &lt;2.000m  
Sonstige  
Bank &lt;1.000m  
Geldautomat &lt;1.000m  
Post &lt;1.500m  
Polizei &lt;750m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
U-Bahn &lt;3.000m  
Straßenbahn &lt;250m  
Bahnhof &lt;2.000m  
Autobahnanschluss &lt;2.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 80m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern,Zentral

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 64.4m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.53m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1400.24€

Nebenkosten: 320.24€

## Kontaktinformationen

Vorname: Georg

Nachname: Wallner

Tel.: 0664 / 35 55 888

E-Mail: [georg.wallner@wertimmobilien.at](mailto:georg.wallner@wertimmobilien.at)