

**3-Zimmerwohnung mit großem Garten! Modern Wohnen
im Herzen von Floridsdorf – sehr gute Infrastruktur nahe
der Donauinsel**



Objektnummer: 41449

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kantnergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	65,39 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	87,72 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.395,00 €
Kaltmiete (netto)	1.127,30 €
Kaltmiete	1.268,18 €
Betriebskosten:	140,88 €
USt.:	126,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer

EHL Wohnen GmbH



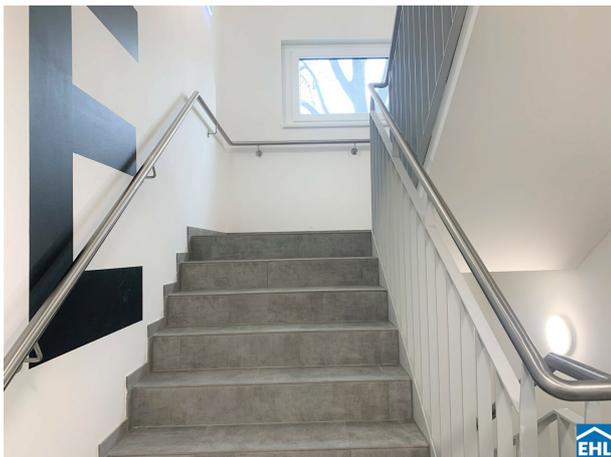




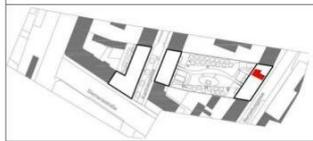
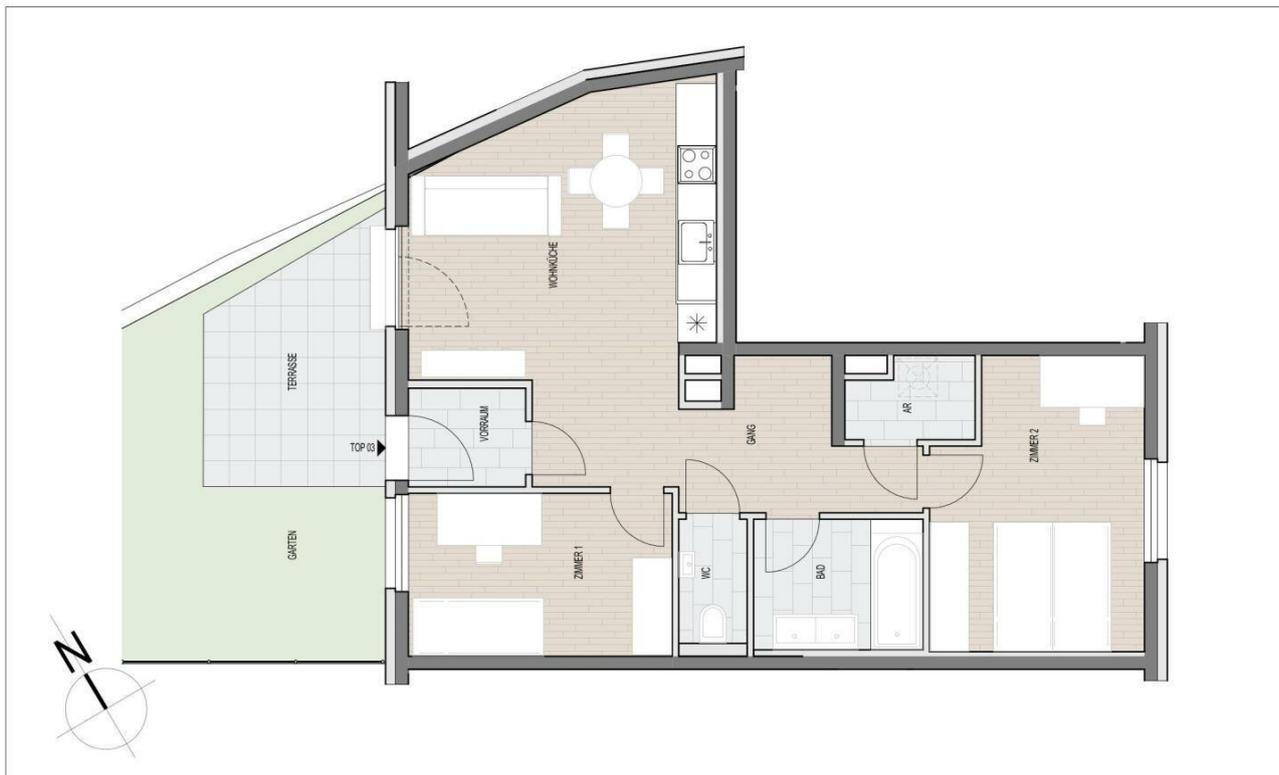












TOP Nr:	03	Wohnküche	18,47m ²
		Zimmer 1	10,21m ²
		Zimmer 2	13,99m ²
		Bad	5,25m ²
		WC	2,00m ²
		Vorraum	2,75m ²
		Abstellraum	2,30m ²
		Gang	10,38m ²
		Wohnnutzfläche	65,38m ²
		Terrasse	9,78m ²
		Garten	87,72m ²
		Fließfläche	97,48m ²

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände und Oberflächen dienen der Illustration. Die Einrichtungsgegenstände sind nicht im Lieferumfang enthalten. Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planstand und können ausführungsbedingt geringfügig abänderbar werden. Änderungen vorbehalten. Für Möbelaufbauten sind Notmaßstäbe zu nehmen.

ATP architekten ingenieure

Praxis: Berzeliusgasse 5 - Grundriss EG - Top 03
 Revise: C:\Users\FLO\Documents\acadtemp\2518_BAU_BTZ_BT3_FLG.rvt

Index:	Frage - Änderung:		Datum:	Bearbeiter:
			15.07.2020	FLC
2518	Bereich:	Phase:	Bauart:	Zak.Nr.:
Eyemaxx Siemenstraße Wohnbau	A	S	3	003
	Maßstab:	1:50	FL-FB:	MKZ:
	Planbest:	15.07.2020	Datename:	
COPYRIGHT BY: ATP ARCHITEKTEN UND				



Objektbeschreibung

3-Zimmerwohnung mit großem Garten! Modern Wohnen im Herzen von Floridsdorf – sehr gute Infrastruktur nahe der Donauinsel

In sehr guter Lage in Floridsdorf entstanden gesamt 102 Wohneinheiten im Grünen. Die Wohnanlage bietet 1 bis 4 Zimmerwohnungen zwischen 31 bis 97m², welche großteils mit Freiflächen ausgestattet sind.

Der gute Standort im 21. Wiener Gemeindebezirk bietet den Bewohnern eine große Auswahl an Nahversorgern, hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in der ruhigen und grünen Umgebung. Das beliebte Naherholungsgebiet Donauinsel befindet sich in direkter Nähe der Liegenschaft. Durch die nahe gelegene Straßenbahnstation Großjedlersdorf/Siemensstraße ist auch der S-Bahnhof Brünner Straße rasch zu erreichen. Auch eine gute Anbindung an den Individualverkehr ist durch die nahe Anschlussstelle zu der Autobahn (A22) gewährleistet.

Die Wohnung selbst liegt im Erdgeschoß und gliedert sich eine großzügige Wohnküche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken, ein separates WC, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und einen Vorraum. Das Highlight ist die westseitige Terrasse mit eigenem Garten.

Ausstattung:

- Fußbodenheizung
- Mehrschichtparkettboden in allen Wohnräumen
- modern ausgestattet Sanitärräume (Feinsteinzeug 30x60cm)
- vollausgestattete Einbauküchen
- Garage
- Kellerabteil pro Wohneinheit

Öffentliche Anbindung:

- Straßenbahnlinie 30, 31
- Buslinien 30A, 31A, 32A, 36A, 36B

Dieses Objekt ist nicht barrierefrei.

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Nebenkosten:

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <2.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap