

Gartenwohnung mit Flair



Objektnummer: 5928

Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

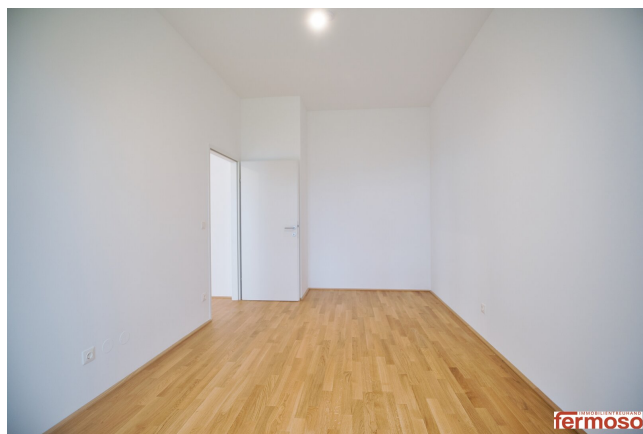
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,88 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	31,14 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	990,63 €
Kaltmiete (netto)	793,72 €
Kaltmiete	900,57 €
Betriebskosten:	106,85 €
USt.:	90,06 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

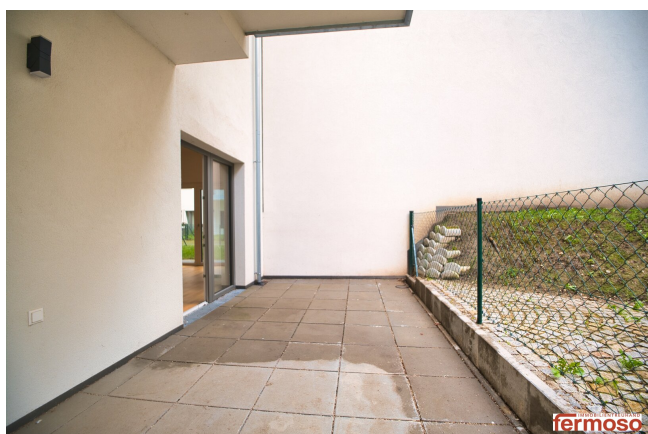


Thomas Froschauer

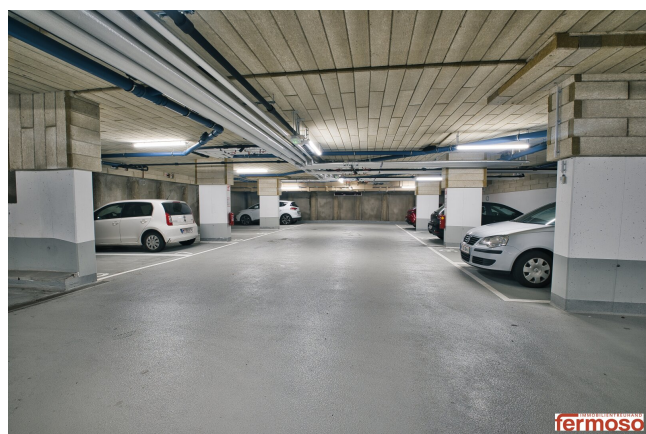














Energieausweis für Wohngebäude			
ÖB			
ecotech Wien			
BESCHREIBUNG: 1000 Erdgeschoss/Grundgeschoß/Parterre/Parade			
Gebäude (Art)	Küchenbereich	Stiegen	+ Flur
Baujahr	1990/1991	Lebensdauer	100 Jahre
PLZ	1040	Erneuerungszeitraum	10 Jahre
Grundstücksfläche	1000 m²	Erneuerungszeitraum	10 Jahre
SPEZIFISCHES STANDARD-REPERATUR-GEHÄRDEMAßSTAB, STANDARD-REPERATUR-GEHÄRDEMAßSTAB, STANDARD-REPERATUR-GEHÄRDEMAßSTAB, STANDARD-REPERATUR-GEHÄRDEMAßSTAB			
STANDARD-REPERATUR-GEHÄRDEMAßSTAB UND REPERATUR-GEHÄRDEMAßSTAB			
HWR _{gk} [kWh/m²a] PER _{gk} [kWh/m²a] CO ₂ [g/kWh] f _{gk} [g/kWh]			
A++	A++	A++	A++
A+	A+	A+	A+
A	A	A	A
B	B	B	B
C	C	C	C
D	D	D	D
E	E	E	E
F	F	F	F
G	G	G	G



DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASS ZU NENNEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE SOWIE AUF FUßBODENFLÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.



**SCHÖPFLEUTHNERGASSE 25
1210 WIEN**

EG | TOP 3

WNF	50,88 m²
Terrasse	20,99 m²
Garten	31,14 m²

VERMIETER

fermoso
IMMOBILIENREHANDLUNG

Objektbeschreibung

*Gartentraum mit 2 Terrassen und großer Grünfläche; ruhige Lage im Innenhof;
energieeffizienter Neubau (BJ. 2022)*

Liebe/r Wohnungssuchende/r

Lassen Sie sich begeistern von dieser Erdgeschoss- Gartenwohnung im 21. Bezirk in Wien!

Dieses 2-Zimmer Apartment bietet Ihnen auf 51 m² Wohnfläche eine wundervolle Wohnatmosphäre und eine hochwertige Ausstattung. Das Apartment, welches mit Parkett, Fußbodenheizung und einer Einbauküche ausgestattet ist, liegt im Erdgeschoss und verfügt über 2 Freiflächen (Garten und Terrasse). Ein perfekter Ausgleich zum stressigen Alltag. Wasseranschlüsse sind auf beiden Freiflächen vorhanden.

Geheizt wird über eine Fußbodenheizung welche mit Fernwärme betrieben wird und alle Fenster verfügen über elektrische Raffstores.

Dank der modernen Wohnungsausstattung, der im Kellergeschoss des Wohnhauses liegenden Tiefgarage, der praktischen Lage mit besten Anbindungsmöglichkeiten und vielen weiteren Annehmlichkeiten, können Sie sich auf eine höchst komfortable Lösung für Ihre Wohnbedürfnisse freuen.

Die Miete beträgt 990,63 €. Optional kann in der hauseigenen Tiefgarage ein KFZ-Stellplatz zum Preis von 120€ inkl. MwSt. angemietet werden.

Lage:

Die Adresse "Schöpfleuthnergasse 25" liegt nächst dem Zentrum Floridsdorfs.

Sämtliche Nahversorger liegen im direkten Umkreis und die öffentliche Verkehrsanbindung sowie auch die Straßenverkehrsanbindung sind ausgezeichnet.

Nur 100 Meter entfernt liegt der Franz-Jonas-Platz, wo allerhand an Gastronomie, Geschäfte sowie S-Bahn, U-Bahn (U6), Straßenbahn (Linie 25, 26, 30, 31) und Buslinien abfahren.

400 Meter sind es zum Floridsdorfer Wasserpark an der Oberen Alten Donau. Somit ist auch dieses wundervolle Naherholungsgebiet fußläufig erreichbar.

Weitere 400 Meter und Sie erreichen den Hubertusdamm an der neuen Donau.

Auch die Fahrradwege sind in den genannten Standorten bestens ausgebaut, was ein einfaches und rasches Erreichen Ihrer Lieblingsorte zum Kinderspiel macht.

Für Autofahrer ist, durch die Donauuferautobahn und die schnelle Erreichbarkeit weiterer wichtiger Verkehrsstraßen, die Lage ausgezeichnet.

Aus Ihrer Tiefgarage ist die Autobahn in nur 3 Minuten erreichbar.

Nutzen Sie die Chance und nehmen Sie noch heute Kontakt auf!

Bei Bedarf können wir Ihnen eine Vielzahl weiterer Wohnungen, ua. auch im selben Gebäude, anbieten.

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://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap