

GARTENWOHNUNG im DREIFAMILIENHAUS



Hausansicht 1

Objektnummer: 5_13104

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	ca. 1967
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	199,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	400,00 m ²
Heizwärmebedarf:	47,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,64
Gesamtmiete	3.135,00 €
Kaltmiete (netto)	2.600,00 €
Kaltmiete	3.135,00 €

Ihr Ansprechpartner



Oliver Kalandra

KALANDRA Immobilien
Franz-Josefs-Kai 33/ 6
1010 Wien

T +43-1/533-32-69 12
H +43-699/ 1040-4010

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

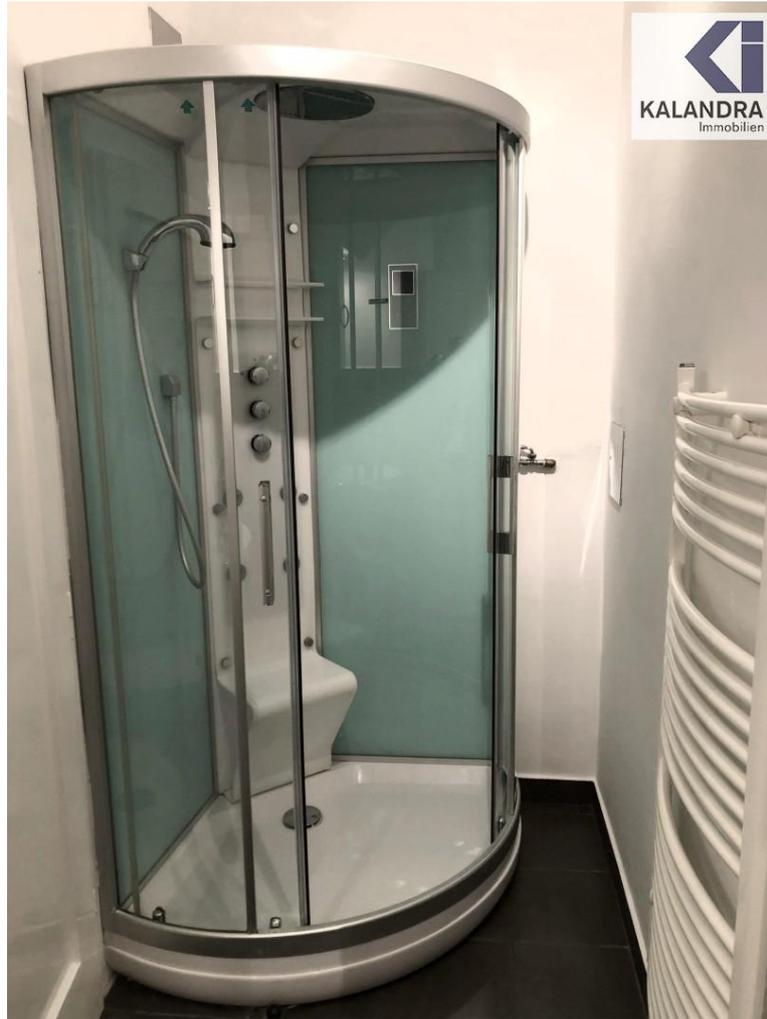






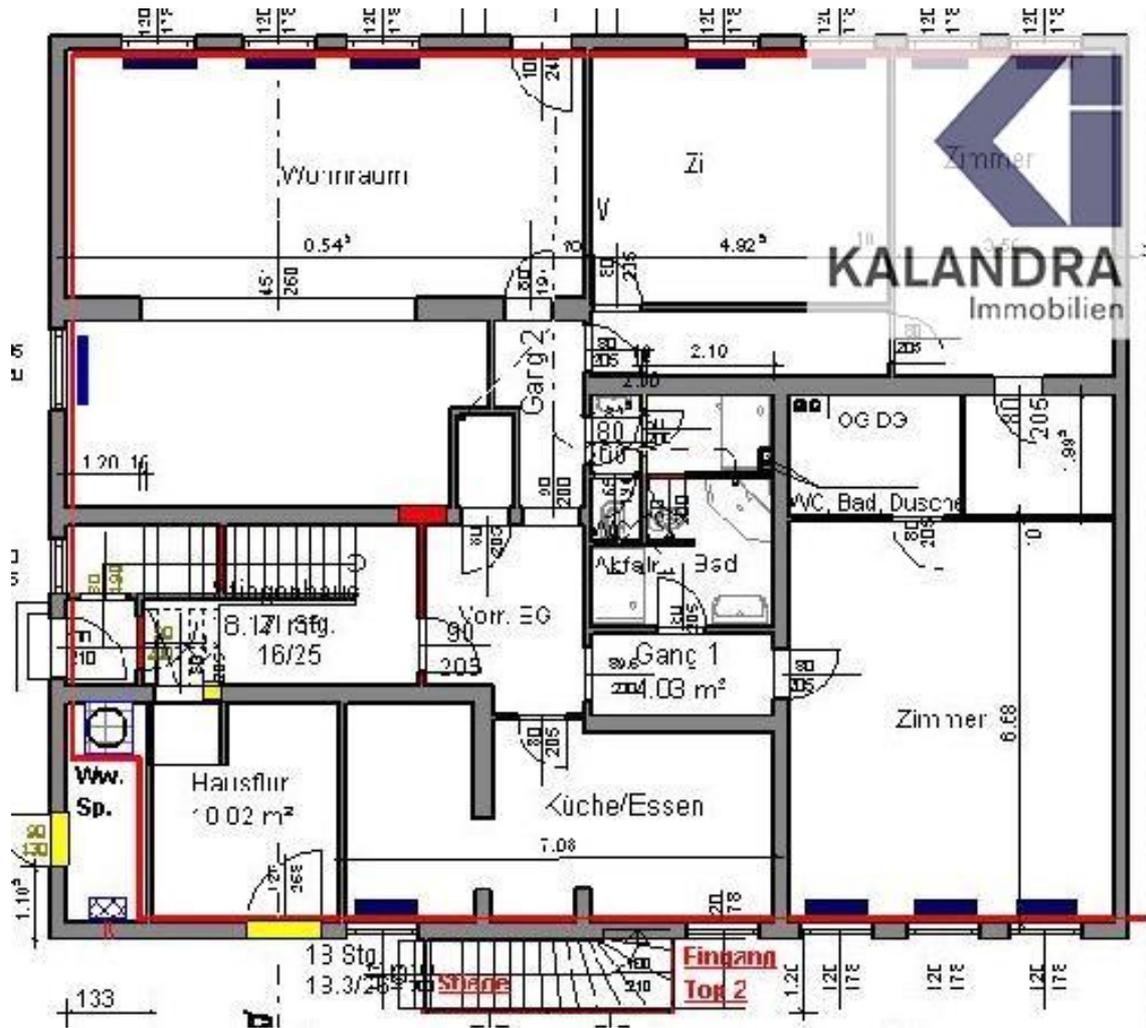












Objektbeschreibung

GARTENWOHNUNG im DREIFAMILIENHAUS nahe ALTE DONAU

In einem renovierten Dreifamilienhaus, das im Floridsdorfer Gemeindegebiet "Bruckhaufen", einem ehemaligen Siedlungsgebiet zwischen Reichsbrücke und Floridsdorfer Brücke, begrenzt durch Alte Donau, Hubertusdamm und Donaupark, gelegen ist, bietet diese 4-Zimmer Familienwohnung folgende

Raumaufteilung:

Entree, Vorraum, großes Wohn- & Esszimmer (ca. 56m²), 3 Schlafzimmer (ca. 19m², 20m², 35m²) davon zwei mit begehbaren Schrankräumen, große Wohnküche (ca. 24m²), Wannen- & Duschbad mit WC, ein Duschbad, separates Gäste-WC, Abstellraum.

Ein ca. 400m² großer Garten ist vom Wohnraum im Erdgeschoß über eine ca. 60m² große Terrasse direkt zugänglich, hier befindet sich auch noch ein Abstellraum für Gartengeräte und Terrassenmöbel.

Ausstattung:

- in den Wohnräumen Eichendielen-Boden
- Sanitärräume verfliest und modern ausgestattet
- komplette Einbauküche mit Nirosta- Geräten & Edelstahlfronten
- ein Wireless LAN-System und SAT-Anschlüsse sind in mehreren Zimmern vorbereitet
- Raumhöhe in allen Räumen ca. 3m
- im Wohnzimmer Anschlußmöglichkeit für einen offenen Kamin
- Haus-Zentralheizung (Gas)

Für die Beheizung und Warmwasser wird derzeit ein monatliches Akkonto von Euro 150,- brutto pauschal zusätzlich verrechnet.

Das Gebäude wurde nach Aufstockung im Jahr 2010 aufwendig wärmeisoliert und mit einer neuen Gas-Zentralheizung ausgestattet.

Das Freizeit- und Erholungsgebiet der Alten Donau, Donaupark sowie auch die Neue Donau sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

beziehbar ab: August 2025

Mietdauer: langfristig befristet auf 5 bis 10 Jahre, 1 Jahr Mindestmietdauer

Energieausweis: HWB: 47,40 kWh/m².a

GARDEN APARTMENT in a THREE-FAMILY HOUSE near "ALTE DONAU"

This 3-bedroom family apartment located in a renovated house (yoc. 2010) in "Bruckhaufen" a green and quiet district of "Floridsdorf" and residential area between "Reichsbrücke" and "Floridsdorfer Brücke" bordered by "Alte Donau", "Hubertusdamm" and "Donau Park" offers the following

Layout:

house entrance, vestibule, spacious living and dining room (approx. 56m²), 3 bedrooms (approx. 19m², 20m², 35m²), two with walk-in closets, a large sit-in kitchen, a bathroom with tub, shower and toilet, a shower bathroom, a separate guest toilet and a storage room.

A private garden with approx. 400m² is directly accessible from the living room via a terrace (approx. 60m²) and includes a storage room for garden tools and patio furniture.

Equipment and furnishing:

- in the living areas oak floorboards
- sanitary rooms equipped with procelain stoneware tiling
- fully equipped stainless steel kitchen with appliances
- a wireless LAN system and satellite-TV connections in several rooms
- ceiling height approx. 3m
- connection option for an open fireplace in the living room
- house central heating system (by gas)

A monthly ahead payment for heating and warm water supply of Euro 150,- gross is charged additionally.

After an extension of the roof section in 2010 the building was extensively insulated and equipped with a new gas central heating system.

Infrastructure:

The leisure and recreation areas of "Alte Donau", "Donaupark", and "Neue Donau" are within walking distance.

3 min walk to underground U6, 5 min walk to bus connection to underground U1, easy access to the highways via A22 and Vienna International Airport, 10 minutes drive to the UNO office buildings and the Vienna International Center.

Available as of: August 2025

Lease term: long-term lease agreement of 5 up to 10 years, 1-year minimum rental period

Energy certificate: HWB 47.40 kWh/m².aAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	2600	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	250	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	285	
r			

Gesamtbetrag € 3135
g

Heizwärmebedarf: 47.4 kWh/(m²a)
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.64