

**moderne 2 Zimmerwohnung in Floridsdorf - bezugsfertig
und hell**



Objektnummer: 22102251

Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bertlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,76 m ²
Nutzfläche:	56,76 m ²
Gesamtfläche:	56,76 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Gesamtmiete	798,97 €
Kaltmiete (netto)	614,00 €
Kaltmiete	726,34 €
Betriebskosten:	104,12 €
USt.:	72,63 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Simon Bakshi

Mag. Pfeifer Immobilien
Arbeitergasse 33
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80
H 0043 664 49 49 61
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.



termin zur







Festnetz

Bertlgasse 2, 1210 Wien

Festnetz

Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	100 Mbit/s

Datenstand: Q4/2024
100mN28142E47962

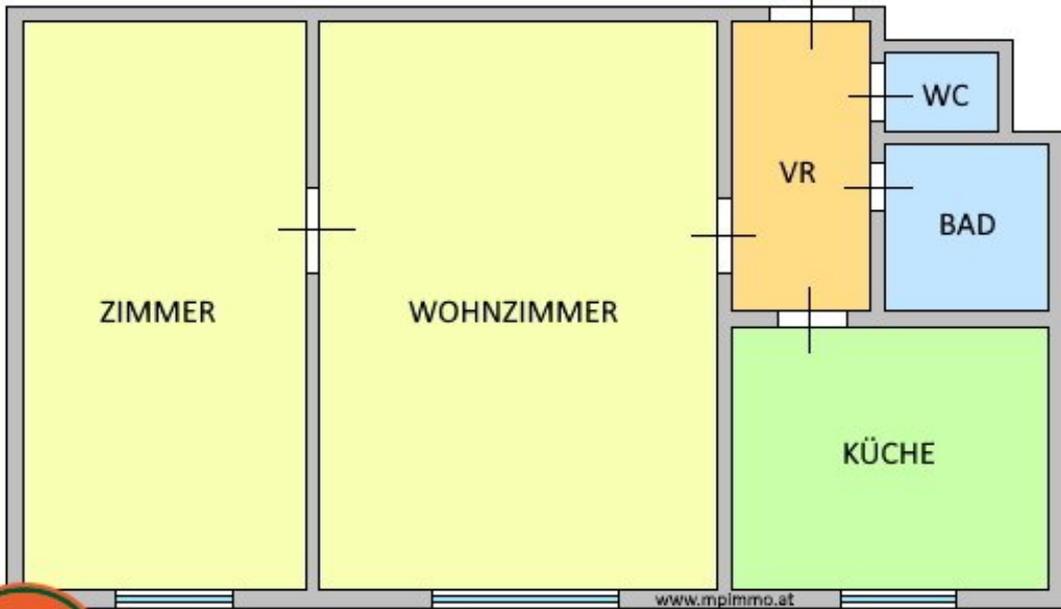
Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

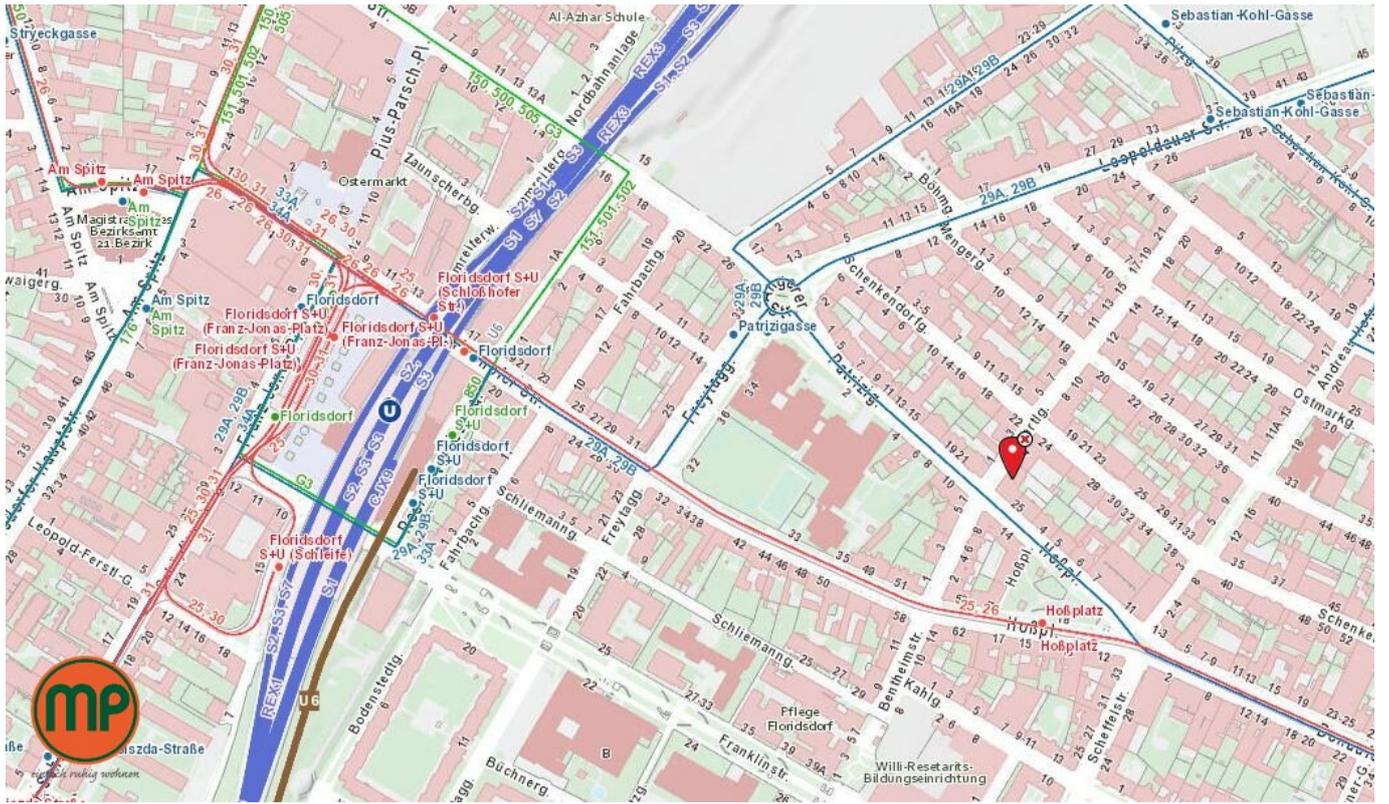
Datenstand: Q4/2024



WNFL: 56,76 m²



einfach ruhig wohnen



Bertlgasse 2

KARTENDETAILED
Straße 2022 - Summenkarte - 24h

Legende Infos

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB

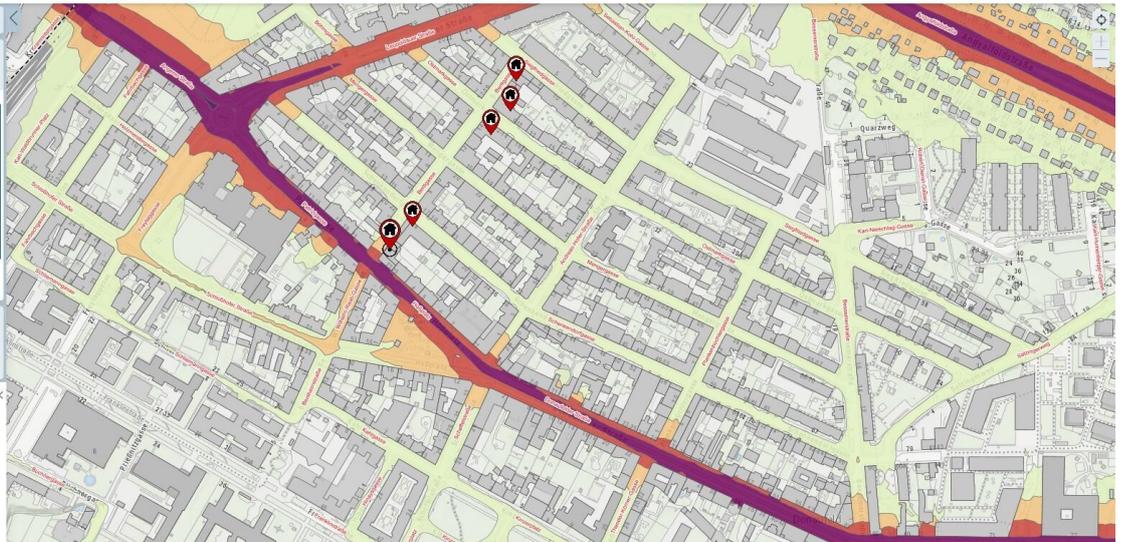
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung

Straßenverkehr **Summenkarte**
 Schienenverkehr **Summenkarte**
 Flugverkehr
 Industrie (BPPG) - Anlagen

[zurück zum Suchergebnis](#)
 Bertlgasse 2, 1210 Wien
 48,25616°N/16,40696°E
 Seehöhe: 162 m

ke
 ge
 Informationen zum gewählten Standort

© BMLUK, © Bundesländer
 © Koppertopics Länder, Bund (BEV, BMLUK), 2022



Bertgasse 2

KARTENDETAILS
Schiene 2022 - Summenkarte - 24h

Legende

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung

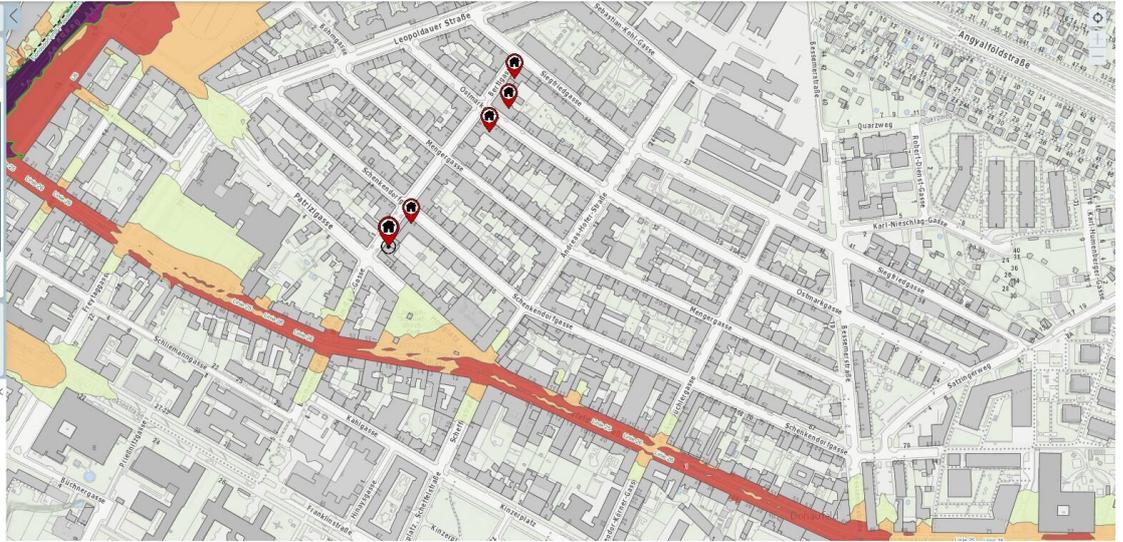
Straßenverkehr
 Schienenverkehr
 Flugverkehr
 Industrie (PPS)-Anlagen

zurück zum Suchergebnis

Bertgasse 2, 1210 Wien
48,25616°N/16,40696°E
Seehöhe: 162 m

keine Informationen zum gewählten Standort

© BMLUK, © Bundesländer
© Kopierschutz, © BEV, BMLUK, 2022



Bertlgasse 2, 1210 Wien

Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
Magenta	411 Mbit/s	61 Mbit/s
A1	374 Mbit/s	155 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024
100mH28142E47962

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024



Objektbeschreibung

LAGE:

Nur wenige Gehminuten vom Bahnhof Floridsdorf entfernt und damit an die U6 sowie an das S-Bahnnetz bestens angebunden liegt dieses traumhafte Objekt. Mit den Buslinien 28A und 29A sowie den Straßenbahnen der Linie 25 und 26 ist die Anbindung perfekt.

INFRASTRUKTUR:

Die charmante Gegend um die Bertlgasse in Wien Floridsdorf bietet ihren Bewohnern alles, was das Herz begehrt. Eine praktikable Infrastruktur ist hier garantiert, denn direkt um die Ecke befinden sich beliebte Supermärkte wie Eurospar, Lidl und DM sowie diverse kleinere Geschäfte, die eine schnelle und bequeme Versorgung mit allem Notwendigen ermöglichen.

Doch nicht nur die alltägliche Versorgung ist hier optimal geregelt. Auch in puncto Freizeitaktivitäten kommt in dieser Gegend jeder auf seine Kosten. Die Nähe zur idyllischen "Neuen Donau" ermöglicht zahlreiche Outdoor-Aktivitäten wie Spaziergänge im Park, Baden oder Radfahren entlang der malerischen Radwege. Auch für sportbegeisterte Menschen gibt es hier viele Möglichkeiten, denn es gibt zahlreiche Sportanlagen in unmittelbarer Nähe.

Zusätzlich ist die medizinische Versorgung durch eine Vielzahl von Apotheken und niedergelassenen Ärzten gesichert. Auch das Bildungsangebot in dieser Gegend lässt keine Wünsche offen, denn es gibt diverse Kindergärten und Schulen für alle Altersgruppen.

AUSSTATTUNG:

Im Herzen von Floridsdorf erwartet Sie eine frisch sanierte 2-Zimmer-Wohnung im 4. Stock. Ein Aufzug bringt Sie mühelos direkt vor Ihre Tür, wo Sie vom ersten Moment an von der zeitgemäßen Atmosphäre begrüßt werden.

Betritt man den Vorraum, fällt sofort der neue Parkettboden ins Auge, der sich elegant durch die gesamte Wohnung zieht. Hier beginnt Ihre Reise durch ein Zuhause, das durchdacht und modern gestaltet ist. Das Badezimmer beeindruckt mit einer großzügigen, modernen Dusche und viel Platz zum Entspannen und Entfallen. Die getrennte Toilette bietet zusätzliche Privatsphäre und Komfort.

Die neue Einbauküche lässt keine Wünsche offen und ist mit hochmodernen Geräten ausgestattet, die das Kochen zu einem Vergnügen machen. Großzügige Arbeitsflächen bieten viel Raum für kulinarische Kreationen und gemütliches Beisammensein.

Das Wohnzimmer erstrahlt in hellem Licht und bietet dank seiner großzügigen Aufteilung Raum für vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Hier können Sie Ihre persönliche Note einbringen und Ihr Wohnambiente nach Ihren Wünschen gestalten. Das angrenzende Schlafzimmer ist ebenfalls lichtdurchflutet und bietet ausreichend Platz für erholsame Nächte.

Die Wohnung wird mittels moderner Gas-Zentralheizung beheizt, die für wohlige Wärme in den kalten Monaten sorgt. Ein zusätzliches Kellerabteil steht Ihnen zur Verfügung, um Ihre persönlichen Gegenstände sicher zu verwahren.

KONTAKT: [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap