

## 2-Zimmer-Wohnungshit nahe Floridsdorfer Spitz



**Objektnummer: 32788**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwaigergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,56 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 12,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	790,00 €
Kaltmiete (netto)	616,58 €
Kaltmiete	718,18 €
Betriebskosten:	101,60 €
USt.:	71,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

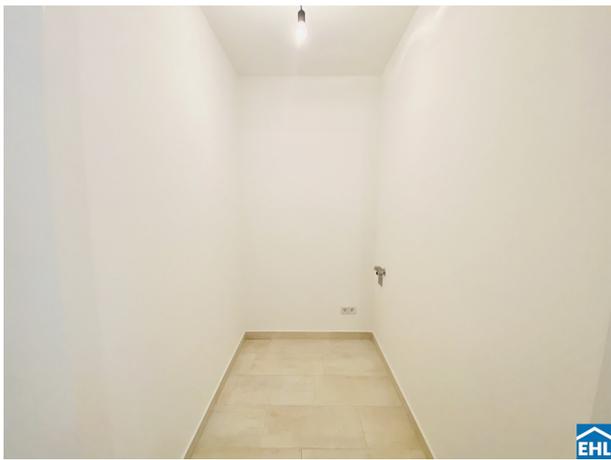


**Helena Rohrauer**

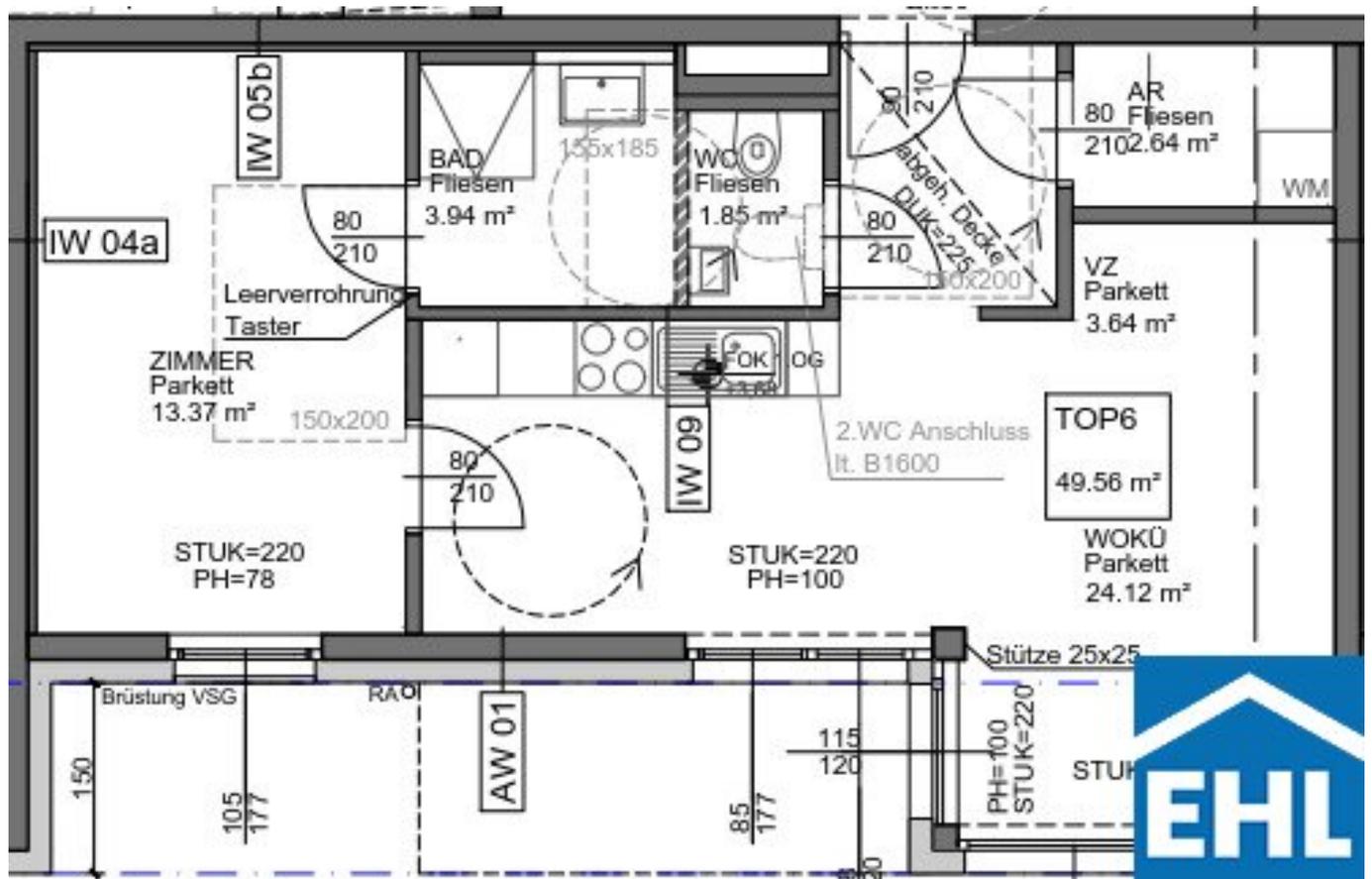
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10











# Objektbeschreibung

## 2-Zimmer-Wohnungshit nahe Floridsdorfer Spitz

Die Wohnung liegt im 21. Bezirk in der Schwaigerstraße, nahe des Floridsdorfer Spitz. Im Umkreis von wenigen Gehminuten befinden sich beispielsweise das Erholungsgebiet Alte Donau, der Wasserpark, das Floridsdorfer Hallenbad, einige Freizeit- und Kinderspielplätze sowie Kindergärten und Schulen. Die Nahversorgung ist ebenfalls sehr gut. Ebenso sind der Floridsdorfer Bahnhof (U6, S-Bahn und ÖBB) und die Vienna International School in der Umgebung zu finden.

Diese Wohnung selbst befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie über einen Abstellraum und einen Vorraum.

### Ausstattung

- komplett ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Wanne und Handwaschbecken
- separate Toilette
- Waschmaschinenanschluss ist im Abstellraum
- In den Wohnräumen wurden schöne Parkettböden verlegt, die Nassräume sind verflies

Ein Lift und Kellerabteil befinden sich im Haus.

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahnlinie U6 "Floridsdorf"

Straßenbahnlinie 26

Autobuslinie 33A, 34A

Floridsdorfer Bahnhof: S-Bahnlinien S1, S2, S3, S4, S7, S80 sowie Regionalzüge

zzgl. Heizung EUR 14,41 + USt. EUR 2,88 = Brutto EUR 17,29

zzgl. Warmwasser EUR 9,81 + USt. EUR 0,98 = Brutto EUR 10,79

zzgl. Kaltwasser EUR 14,37 + USt. EUR 1,44 = Brutto EUR 15,81

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

### Nebenkosten:

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr.

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap