

## 360° TOUR // GARTEN ERSTBEZUG WOHNUNG / FIRST LETTING GARDEN APARTMENT



IMG\_5921

**Objektnummer: 18361**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	52,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	14,50 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	1.099,71 €
Kaltmiete (netto)	905,95 €
Kaltmiete	999,73 €
Betriebskosten:	89,31 €
USt.:	99,98 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



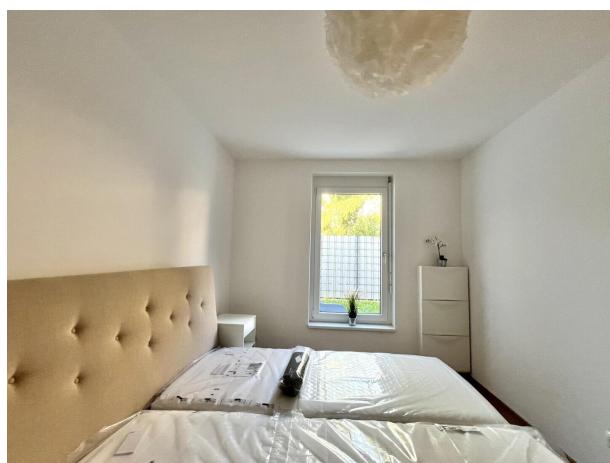
**Mag. Robin Kalandra**

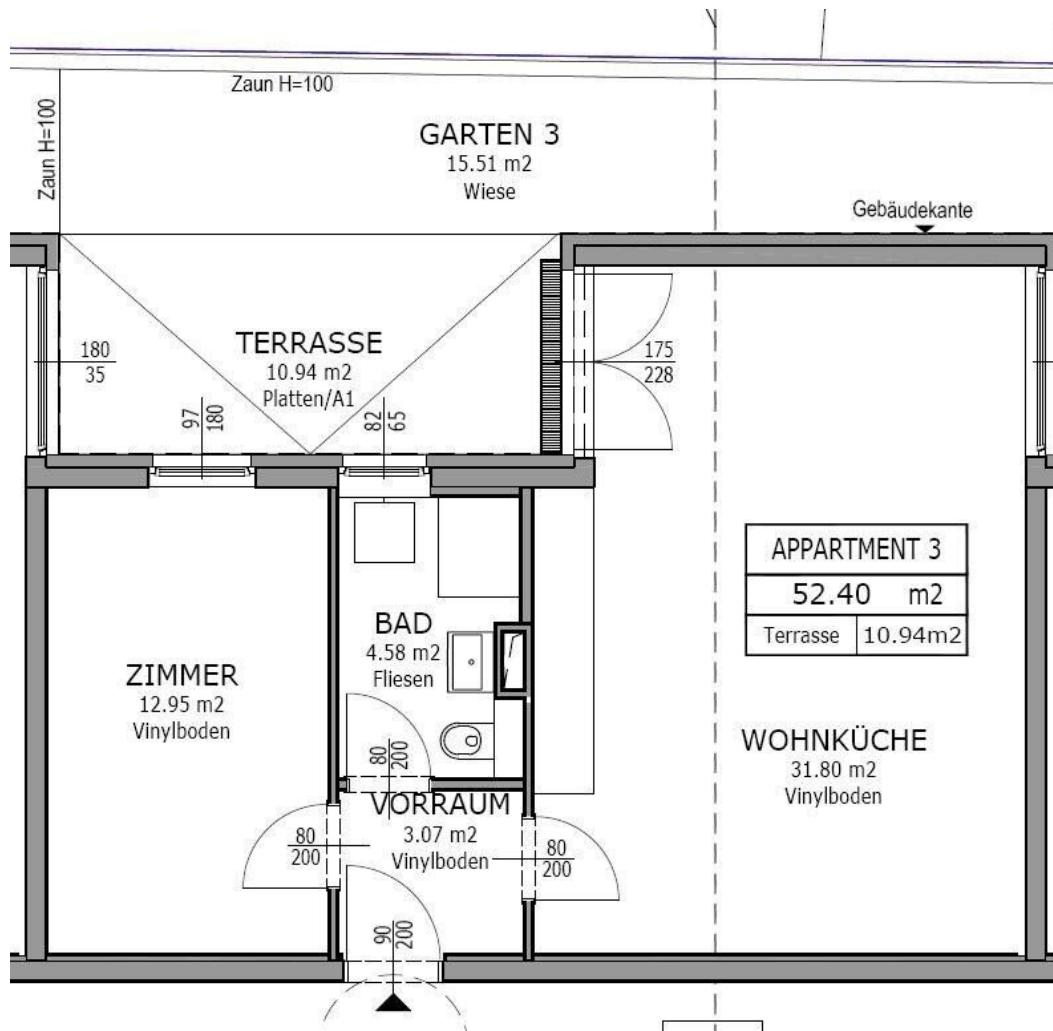
KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.  
Franz Josefs Kai 33 /6



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN











## Objektbeschreibung

### ERSTBEZUG WOHNUNG in FLORIDSDORF

Diese im Gartengeschoß eines neu renovierten Altbausgebäudes (BJ 2022) gelegene Wohnung ist ein Erstbezug und gliedert sich wie folgt:

#### Raumaufteilung:

Vorraum Wohnzimmer, Schlafzimmer 20m<sup>2</sup> Garten und Terrasse Badezimmer mit Wanne WC;

#### Ausstattung:

- Parkettboden aus Eiche
- hochwertige Feinsteinzeugfliesen in den Sanitärräumen
- Maßeinbauküche mit Geschirrspüler und Kühl-/ Gfrierkombination
- Fahrrad- u. Kinderwagenabstellräume
- zugeordnetes Kellerabteil

#### Infrastruktur:

optimale Verkehrsanbindung und perfekte Infrastruktur, fußläufig sind sämtliche Nahversorger entlang der Floridsdorfer Hauptstraße erreichbar.

Die Busse 20A, 33 A, N29, N31 sowie die Straßenbahnenlinien 2, 30, 31, 33 sind wenige Schritte entfernt.

Die U-Bahn Station U6 und die S-Bahnbindung erreicht man ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß.

Mit dem PKW erreicht man in wenigen Minuten die Auffahrt zur Donauuferautobahn.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer angefordert und wird nachgereicht.

#### ACHTUNG:

Der Vermieter wünscht das dreifache Gehalt der Monatsmiete als Nettoeinkommen sowie nicht mehr als 2 Personen.

### FIRST LETTING / APARTMENT in FLORIDSDORF

This apartment, located on the 4.floor of a new renovated building ( in 2023), is a first-time occupancy and structured as follows:

#### Layout:



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

anteroom , livingroom, bedroom , 20m<sup>2</sup> garden and terrace, bathroom with bathtub toilet;

**Equipment & furnishing:**

- oak parquet flooring in the living rooms
- high-quality porcelain stoneware tiles in the sanitary rooms
- custom-fitted kitchen with dishwasher and fridge/freezer combination
- bicycle and stroller storage rooms
- assigned cellar compartment

Infrastructure:

optimal transport connections and perfect infrastructure, all local suppliers along Floridsdorfer Hauptstraße are within walking distance.

Buses 20A, 33 A, N29, N31 and tram lines 2, 30, 31, 33 are a few steps away.

The U6 subway station and the S-Bahn connection can also be reached in a few minutes by foot.

By car you can reach the entrance to the "Donauuferautobahn" A21 in just a few minutes.

An energy certificate was requested by the owner and will be submitted later.

360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZ4BF>

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

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN