

## 360° TOUR // TERRASSEN ERSTBEZUG WOHNUNG / FIRST LETTING BALCONY APARTMENT



IMG\_5903

**Objektnummer: 18370**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	30,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Gesamtmiete</b>	749,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	617,60 €
<b>Kaltmiete</b>	681,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	51,59 €
<b>USt.:</b>	68,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



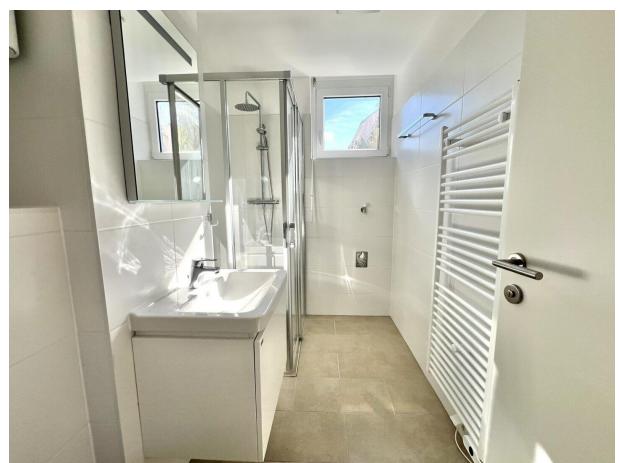
### Mag. Robin Kalandra

KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.  
Franz Josefs Kai 33 /6  
1010 Wien

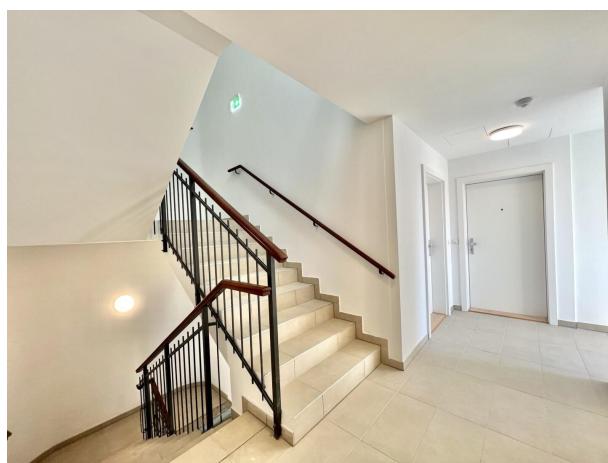


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









## Objektbeschreibung

### ERSTBEZUG WOHNUNG in FLORIDSDORF

Diese im Dachgeschoß eines neu renovierten Altbausgebäudes (Aufstockung BJ 2023) gelegene Wohnung ist ein Erstbezug und bietet folgende

#### Raumaufteilung:

Vorraum, Wohn-/ Schlafzimmer mit offener Küche und Zugang zu einer ca. 17m<sup>2</sup> großen Terrasse, Badezimmer mit Dusche 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 setzt das Dreifache einer Monatsmiete als Nettoeinkommen des Mieters voraus sowie nicht mehr als 2 Personen als Bewohner für dieses Wohnung.

360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZ4BB>

---

### FIRST LETTING - APARTMENT in "FLORIDSDORF"

This apartment, located on the top floor of a newly renovated building (extension in 2023) is a



first-time occupancy and structured as follows:

**Layout:**

anteroom, living/ bedroom with open-plan kitchen, entrance to a approx. 17m<sup>2</sup> terrace, bathroom with shower and 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/VZ4BB>

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
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