

## **GROSSE 3-ZIMMER WOHNUNG IM PASSIVHAUS**



**Objektnummer: 960/73163**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

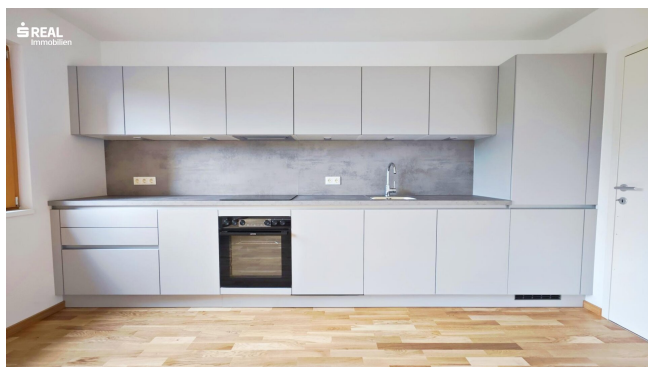
Adresse	Fritz-Kandl-Gasse 1-3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,86 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A++ 8,51 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,51
Gesamtmiete	1.552,21 €
Kaltmiete (netto)	1.156,66 €
Kaltmiete	1.359,10 €
Betriebskosten:	202,44 €
Heizkosten:	47,67 €
USt.:	145,44 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

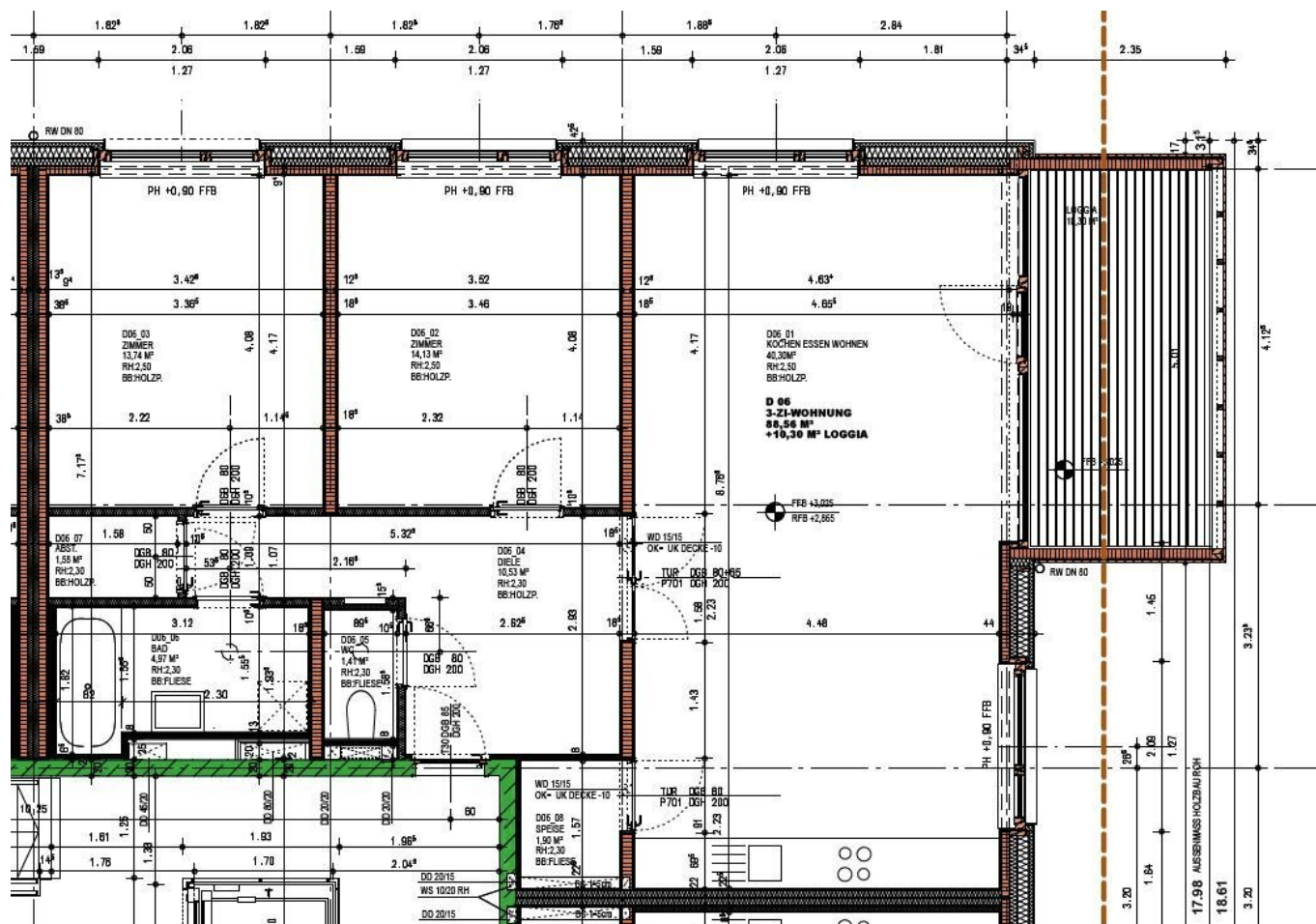


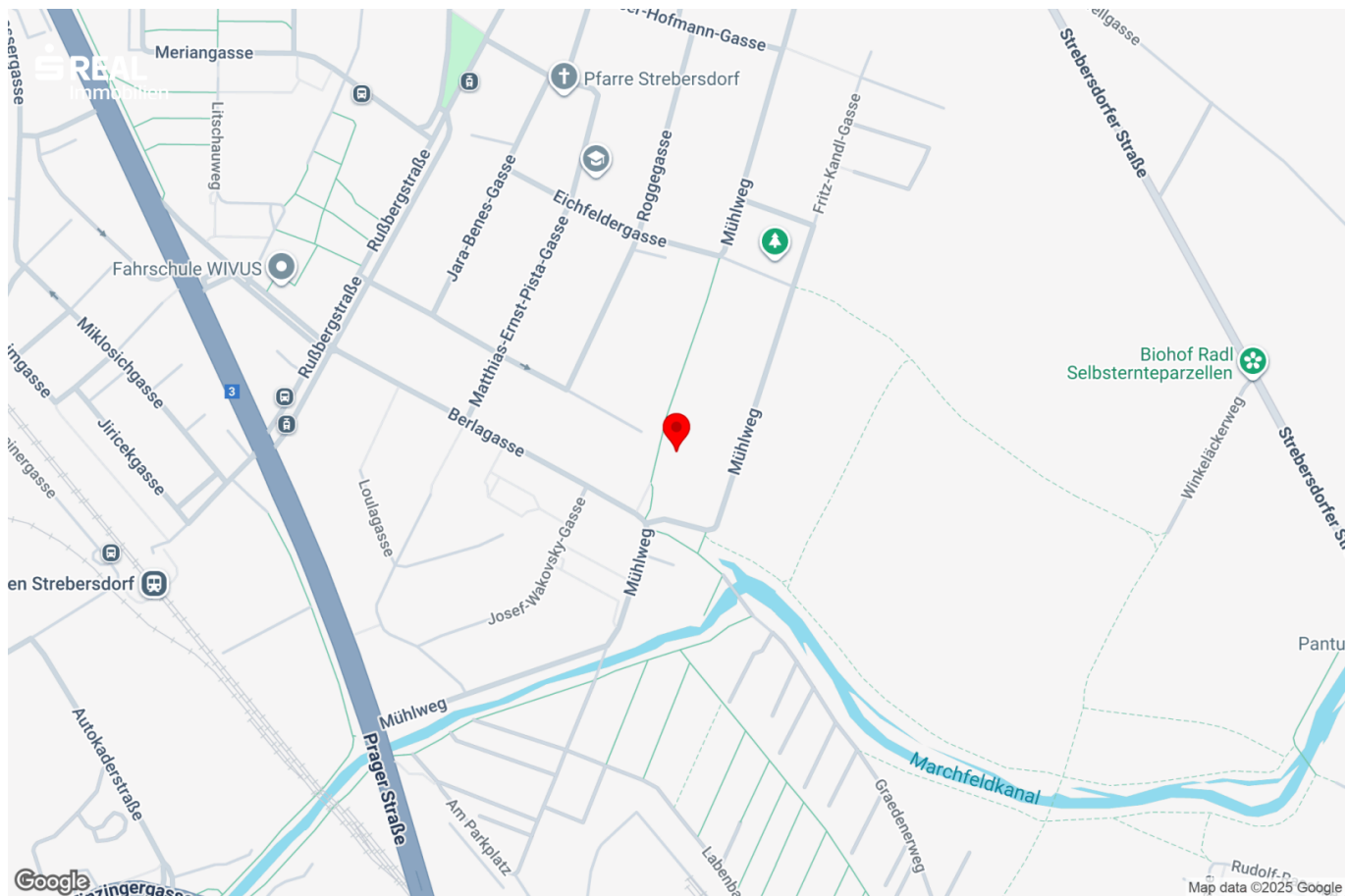
**Paul Tibaj**











## Objektbeschreibung

**Passivhaus – extrem geringe Heizkosten – absolut ruhig - neue Komplettküche – große Loggia – Baujahr 2006 – Wohnraumbelüftung - Parkett – Lift – Marchfeldkanal Nähe - Tiefgarage**

Zur Vermietung gelangt ein attraktives, ca. 99 m<sup>2</sup> großes 3-Zimmer Apartment in Strebersdorf, Fritz-Kandl-Gasse.

Das Objekt befindet sich im 1.Liftstock eines in 2006 erbauten Passivhauses. Die Wohnfläche gliedert sich wie folgt auf:

- eine zentrale Diele
- ein großes Wohnzimmer mit offener Küche
- zwei getrennte Schlafzimmer
- ein Bad mit Wanne
- ein getrenntes WC
- zwei praktische Abstellräume

Der Wohnung ist auch ein Kellerabteil zugeordnet. Zusätzlich können Garagenplätze angemietet werden.

### Lage:

Optimale Lage für Naturliebhaber, die nicht auf die Vorteile der Großstadt verzichten wollen. Die Grünoase beim Marchfeldkanal befindet sich nur wenige Schritte entfernt und bietet Entspannung in der Homeoffice - Mittagspause oder nach einem anstrengenden Arbeitstag im Büro. Die Weingärten des Bisamberg oder die Donauinsel können auch in kürzester Zeit erreicht werden.

Die öffentl. Verkehrsanbindung: S-Bahn Strebersdorf (S3,S4), Straßenbahn 26, Bus 32A, 850

Nahversorgung in der Nähe: Supermarkt, Bäckerei, Bank, Tankstelle, Post, Lokale, Apotheke, uvm.

\*Kinder: Ein Kindergarten, eine Volksschule, ein Spielplatz sowie ein Hausarzt befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### Ausstattung:

Diese ökologische Wohnanlage wurde aufgrund mit ihrer Konzeption mehrmals ausgezeichnet. Vier 5-stockige Kernhäuser mit insgesamt 70 Apartments in Holzmischbauweise sind ein Beweis dafür, dass ökologischer Wohnbau in Kombination mit

komfortablen Wohnen möglich sind.

Das Apartment ist mit einem Parkettboden verlegt und das Wohnzimmer ist mit einer neuen Küche mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Zusätzlich sorgt der eingebaute Lift für einen bequemen Zugang und ergänzt den hohen Wohnkomfort.

### **Resümee:**

Großzügige 3-Zimmer Wohnung für Menschen mit dem Wunsch nach viel Freiraum.

Ideal für Singles, Paare oder Familien.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich über die Qualität dieser Immobilie!

Kaution: 3 BMM

### **Hier geht's zum 360°**

**Rundgang:** <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2157605?accessKey=6061> (andere Wohnung mit demselben Grundriss / ähnlicher Ausstattung)

Wir verweisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <475m

Klinik <2.550m

Krankenhaus <2.325m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <350m

Kindergarten <350m

Universität <1.075m

Höhere Schule <2.950m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <450m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.375m



**Sonstige**

Geldautomat <425m

Bank <425m

Post <425m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <475m

U-Bahn <3.375m

Straßenbahn <475m

Bahnhof <675m

Autobahnanschluss <1.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap