

## **Moderne 3 Zimmerwohnung in guter Lage - zu mieten**



Ess-Wohnbereich

**Objektnummer: 141/84439**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Wohnfläche:</b>	79,79 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,24 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Gesamtmiete</b>	1.357,18 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.018,03 €
<b>Kaltmiete</b>	1.357,18 €

## Ihr Ansprechpartner



**Veronika Vollmann**

Rustler Immobilien treuhand

T +43 676 834 34 667

H +43 676 834 34 667

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

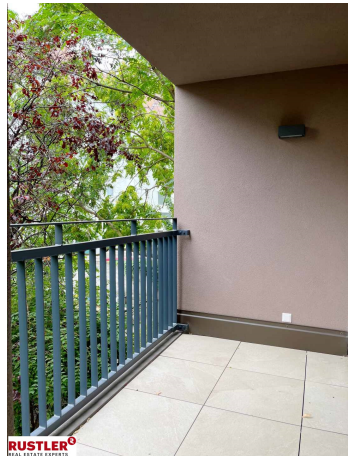




**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS





**RUSTLER®**  
REAL ESTATE EXPERTS



## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung: Diese helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhauses in ruhiger Lage des 21. Bezirks. Die Nord-Ost-Ausrichtung sorgt für angenehmes Morgenlicht und ein freundliches Wohnambiente. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Loggia, die zum Entspannen im Freien einlädt. Zu den Wohnungen kann einer der vier Stapelparker im Haus angemietet werden. **Mietkonditionen:** -Miete (inkl. BK): € 1.357,18 **ohne HK und WW** - Kautions: € 4.071,- - Mietvertragsgebühr: € 336 - Befristung 5 Jahre **Ausstattung:** - Eichenparkettböden in allen Aufenthalts-, Vor- und Abstellräumen - Großzügige Badewannen - Hochwertige Großformat-Fliesen im Bad und WC - Elektrisch bedienbare Außenbeschattung bei allen Fensterflächen - Kabel-TV Anschlüsse - Massive Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Schall-, Brand- und Einbruchsschutz - Hochwertig qualitative 3-fach verglaste Isolierfenster und Fenstertüren - Vollausgestattete Dan-Küche inklusive Siemens Geräte **Lagebeschreibung:** Die angebotene Liegenschaft befindet sich in einem beliebten Teil des 21. Wiener Gemeindebezirks. Sie ist durch ihre Seitengassenlage sehr ruhig, jedoch zentral und sehr gut aufgeschlossen. Der Floridsdorfer Bahnhof ist fußläufig erreichbar und bietet durch seine zahlreichen Schnellbahnverbindungen und der U6 Anbindung die ideale Möglichkeit alle Standorte in Wien schnell und bequem zu erreichen. Die Buslinien 28A und 29A sind in wenigen Gehminuten begehbar. Die Straßenbahnlinien 2, 25 und 26 sind gerade einmal 500 Meter von der Liegenschaft entfernt. Abgesehen von der sehr guten Infrastruktur finden sich unzählige Nahversorgungsangebote und Einkaufsmöglichkeiten im Bezirk. Umliegende Schulen und Kindergärten, sowie etliche Indoor und Outdoor Sportangebote tragen erheblich zur Lebensqualität bei. Vor allem im Sommer bietet das Naherholungsgebiet Alte Donau mit seinen großzügigen Freiflächen die Möglichkeit der Entspannung und Freizeitgestaltung. Der Floridsdorfer Wasserpark mit all seinen Vorzügen und Angeboten ist sogar zu Fuß erreichbar! Diese und viele andere Vorteile der Lage der Liegenschaft machen dieses Objekt besonders attraktiv für Jung und Alt!