

**Schöne 2 Zimmerwohnung mit Loggia Nahe dem
Floridsdorfer Wasserpark**



Hausansicht

Objektnummer: 34448

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schöpfleuthnergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,90 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	944,12 €
Kaltmiete (netto)	742,56 €
Kaltmiete	858,29 €
Betriebskosten:	115,73 €
USt.:	85,83 €
Provisionsangabe:	

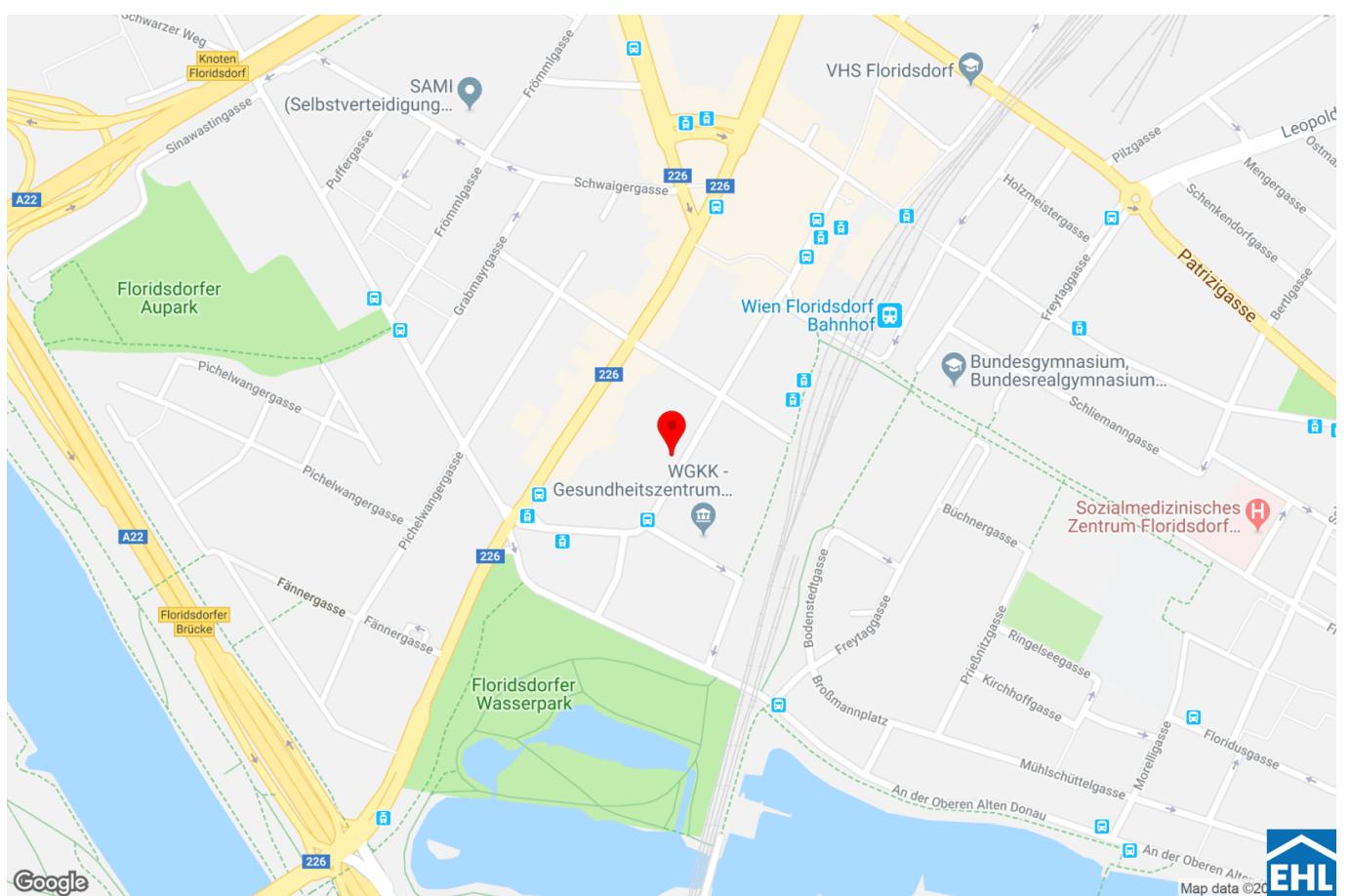
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

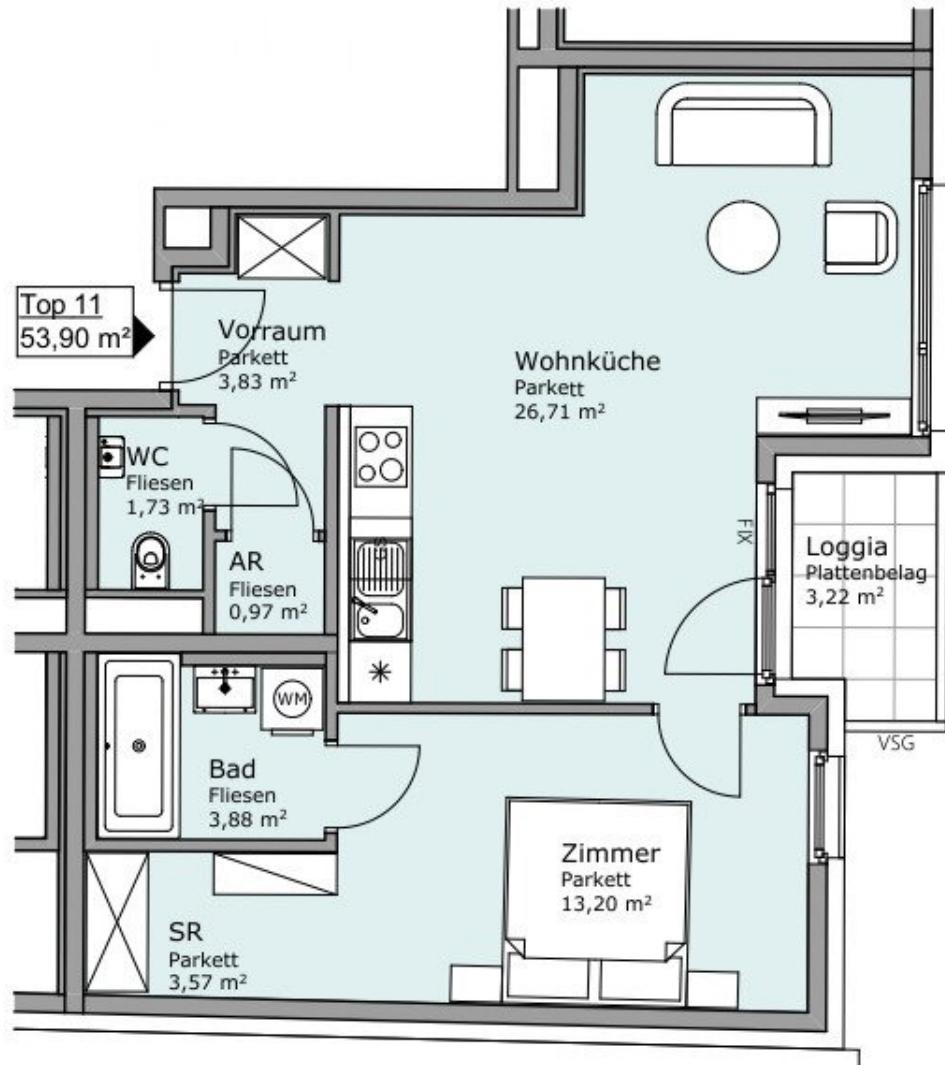
Ihr Ansprechpartner



Andreas Minarik

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1





Objektbeschreibung

Schöne 2 Zimmerwohnung mit Loggia Nahe dem Floridsdorfer Wasserpark

In Floridsdorf, dem 21. Bezirk von Wien, befindet sich dieses attraktive Wohnhaus mit insgesamt 60 Wohneinheiten. Alle Wohnungen verfügen über Außenflächen in Form einer Terrasse, Loggia oder Balkon und sind komfortabel durch einen Lift zu erreichen. Die hauseigene Garage bietet die Möglichkeit einen Stellplatz anzumieten.

Das Wohnhaus befindet sich zwischen dem Floridsdorfer Wasserpark und dem Floridsdorfer Bahnhof. Dank der guten öffentlichen Anbindung ist das Wiener Stadtzentrum einfach zu erreichen; Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt, ein Kindergarten befindet sich im Haus.

Ein perfektes Wohngefühl entsteht durch den nahegelegenen Wasserpark und die Donauinsel – so besteht weiteres die Möglichkeit, die umliegende Natur genießen zu können, ohne dafür ins Auto steigen zu müssen.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und verfügt über eine großzügige Wohnküche mit vollausgestatteter Einbauküche, ein Schlafzimmer mit Schrankraum, ein Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette, einen Abstellraum und einen Vorräum. Die Loggia lädt zum gemütlichen Beisammen sein und rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Die Ausstattung

- Hochwertiger Holzparkettböden
- voll ausgestattete Küche
- Moderne Bäderausstattung mit Qualitätskeramik
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Elektrische Außenjalouslyen
- Raumlüfter

Ein Lift, Keller, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum befinden sich ebenfalls im Haus. Autoabstellplätze sind zusätzlich um EUR 80,- brutto/Monat verfügbar.

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- U-Bahn U6 Station „Floridsdorf“
- Buslinien 33A und 33B
- Straßenbahnlinie 31

Heizung, Warmwasser und Strom werden nach Verbrauch abgerechnet.

Bezug: ab sofort

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

Nebenkosten

4 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 Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap