

**Koffer packen und einziehen**



**IMMO**  
CONTRACT

Wohnzimmer

**Objektnummer: 1939/133232**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	83,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 57,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,18
<b>Gesamtmiete</b>	1.250,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	918,96 €
<b>Kaltmiete</b>	1.136,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	217,40 €
<b>USt.:</b>	113,64 €

## Ihr Ansprechpartner



### Waltraud Männersdorfer

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +4350450220  
H +43 676/841 420 226

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



**IMMO**  
CONTRACT



**IMMO**  
CONTRACT



**IMMO**  
CONTRACT



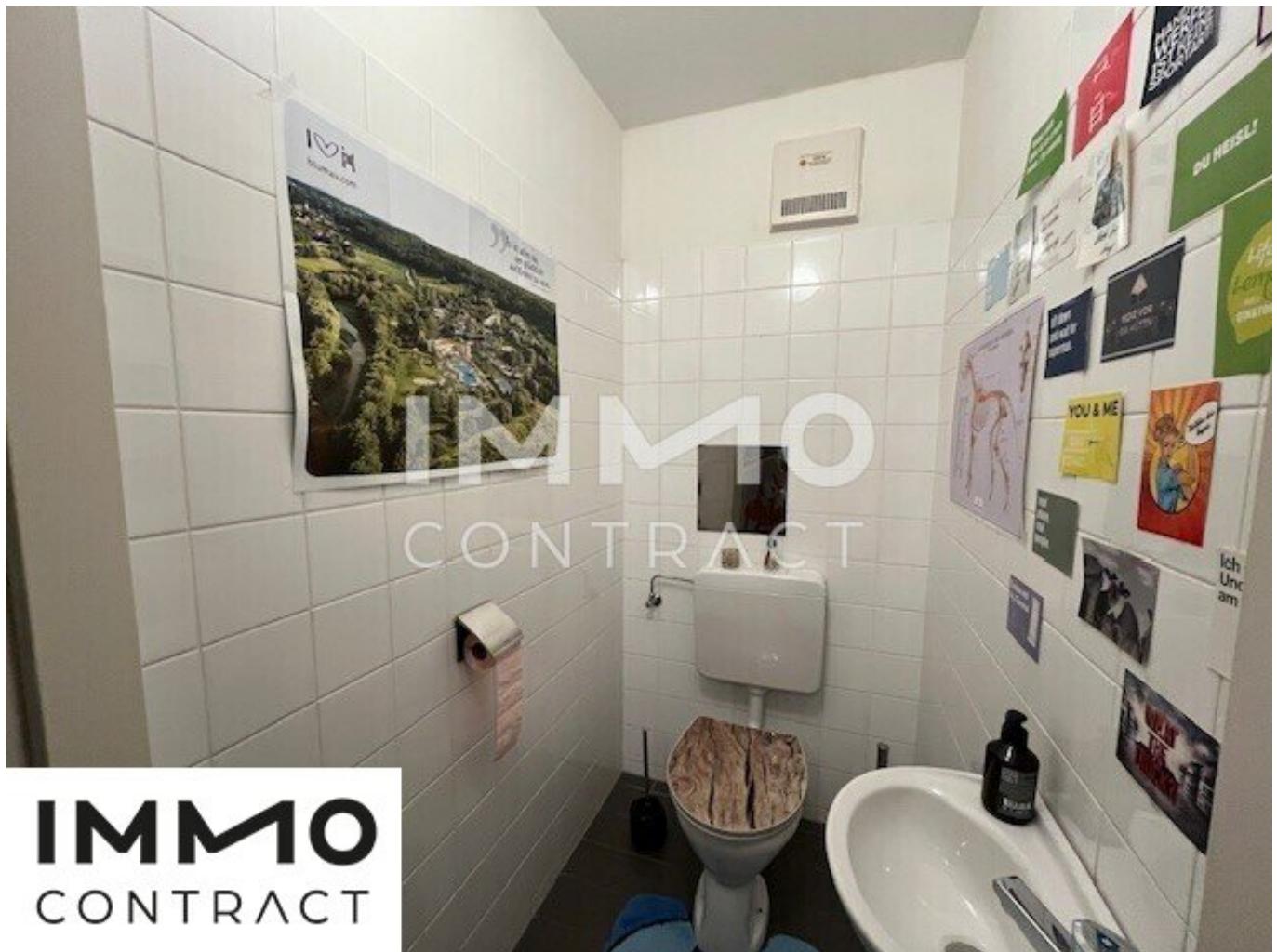
**IMMO**  
CONTRACT



**IMMO**  
CONTRACT



**IMMO**  
CONTRACT





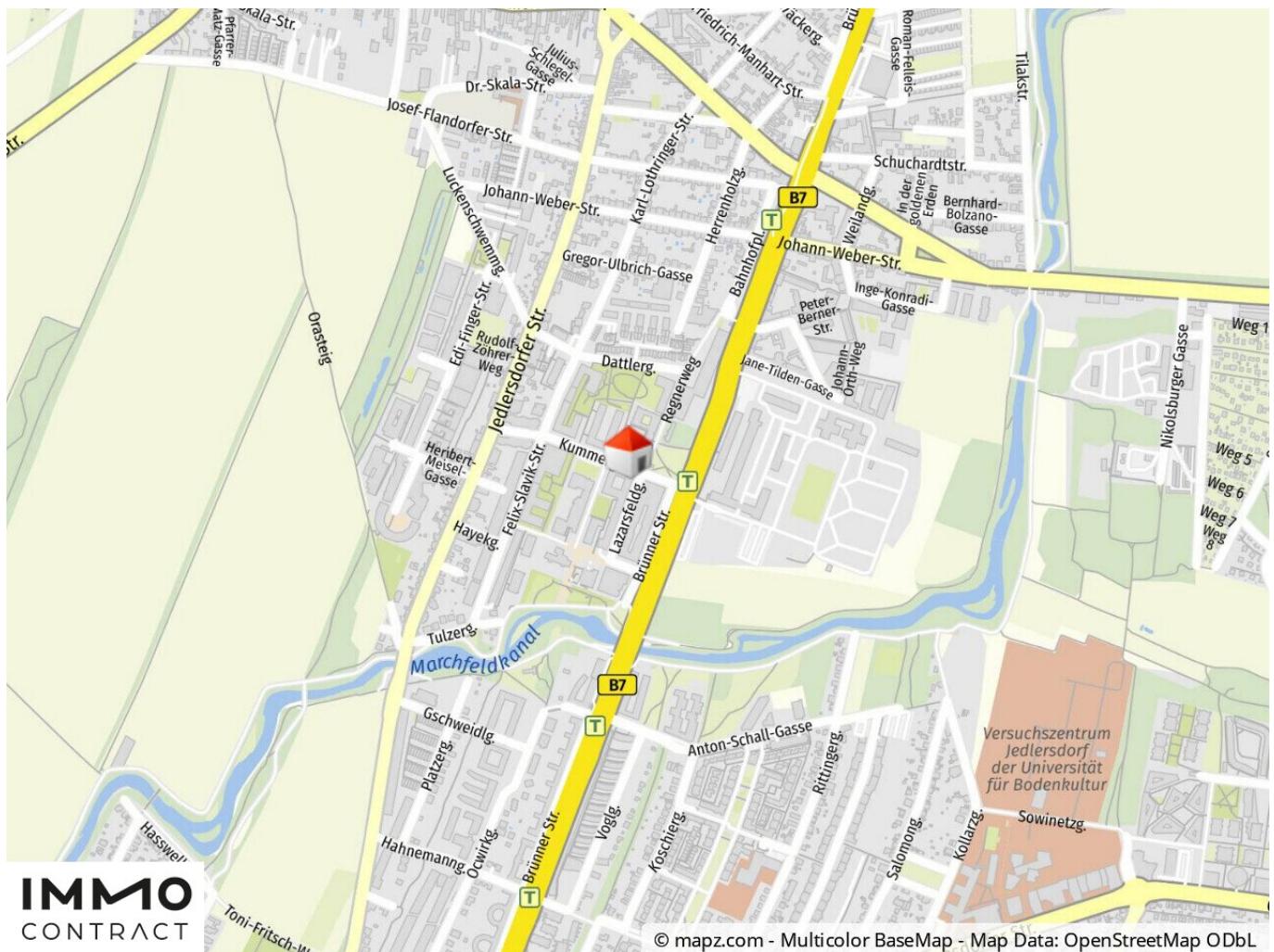
**IMMO**  
CONTRACT



**IMMO**  
CONTRACT



**IMMO**  
CONTRACT



**IMMO**  
CONTRACT

© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL

# Objektbeschreibung

Willkommen in deinem neuen Zuhause im charmanten 21. Floridsdorf! Diese gepflegte Wohnung vereint Komfort und Stil auf etwa 83,9 m<sup>2</sup> und bietet dir genug Raum, um dich auszubreiten und deine Träume zu verwirklichen.

Gebaut im Jahr 1995, strahlt diese Wohnung mit ihren drei großzügigen Zimmern Gemütlichkeit aus. Die hochwertigen Parkett- und Fliesenböden verleihen den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre. Die möblierte Küche lädt dazu ein, kulinarische Meisterwerke zu kreieren und neue Rezepte auszuprobieren.

Mit einem Badezimmer und einem separaten WC ist für alle Annehmlichkeiten gesorgt. Praktisch, oder? Und falls du ein Auto hast, kannst du deinen privaten Garagenplatz für zusätzliche 70 € pro Monat dazu mieten.

Die Wohnung steht ab dem 1. März 2026 für dich bereit und wartet nur darauf, mit Leben gefüllt zu werden. Die Gesamtmiete beträgt 1250 €, ohne den Garagenplatz.

Komm und erlebe selbst, warum diese Wohnung in Floridsdorf genau richtig für dich ist!

Habe ich dein Interesse geweckt, dann zögere nicht mich zu kontaktieren!!

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap