

## Erstvermietung Nähe Bahnhof Floridsdorf



**Objektnummer: 2319**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 50,83 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 55,33 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 23,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,80                           |
| Gesamtmiete                   | 929,00 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 728,35 €                         |
| Kaltmiete                     | 844,54 €                         |
| Betriebskosten:               | 116,19 €                         |
| USt.:                         | 84,46 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Froschauer**

Fermoso Immobilien treuhand GmbH



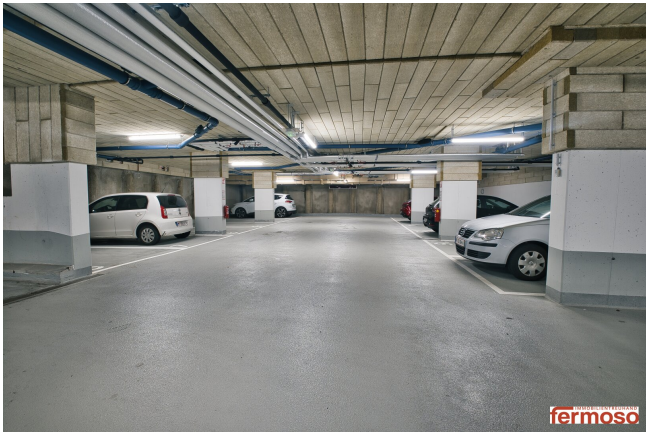










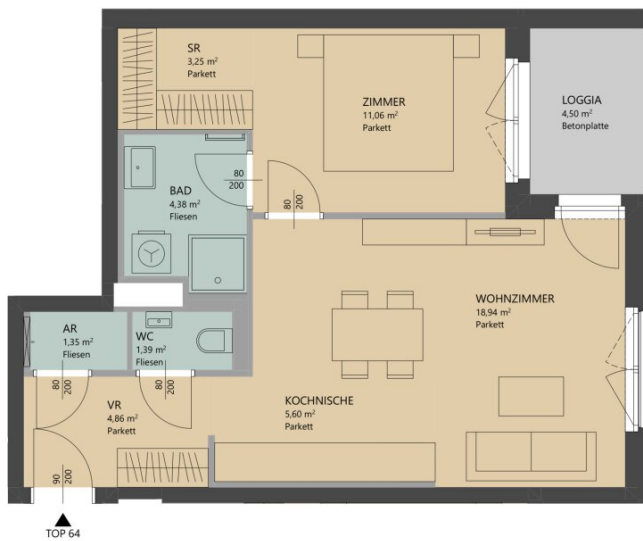


|                   |                        |                    |             |
|-------------------|------------------------|--------------------|-------------|
| Gebäude (-teil)   | Wohnbereich            | Baujahr            | in Planung  |
| Nutzungsprofil    | Mehrfamilienhäuser     | Letzte Veränderung | -           |
| Straße            | Schöpfleuthnergasse 25 | Katastralgemeinde  | Floridsdorf |
| PLZ, Ort          | 1210 Wien-Floridsdorf  | KG-Nummer          | 1605        |
| Grundstücksnummer | 265/1                  | Seehöhe            | 159,00 m    |

|     | HWB <sub>Ref,SK</sub> | PEB <sub>SK</sub> | CO <sub>2</sub> SK | f <sub>GEE</sub> |
|-----|-----------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| A++ |                       | A++               | A++                |                  |
| A+  |                       |                   |                    |                  |
| A   | A                     |                   |                    | A                |
| B   |                       |                   |                    |                  |
| C   |                       |                   |                    |                  |
| D   |                       |                   |                    |                  |
| E   |                       |                   |                    |                  |
| F   |                       |                   |                    |                  |
| G   |                       |                   |                    |                  |

CO<sub>2</sub>: Gesamte dem Endenergiebedarf zurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionskoeffizienten für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Abkürzungen verwendet.



DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASS ZU NUTZEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE SOWIE AUF FUßBODENFLÄCHEN ÜBER AUßENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.



SCHÖPFLEUTHNERGASSE 25  
1210 WIEN

3.OG | TOP 64

|        |                      |
|--------|----------------------|
| WNF    | 50,83 m <sup>2</sup> |
| Loggia | 4,50 m <sup>2</sup>  |

VERMIETER

**fermoso** IMMOBILIENREHANDLUNG

## Objektbeschreibung

### Liebe/r Wohnungssuchende/r

Lassen Sie sich begeistern von dieser stilvollen Wohnung im 21. Bezirk in Wien!

Dieses 2-Zimmer-Appartment bietet Ihnen auf 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine wundervolle Wohnatmosphäre und eine hochwertige Ausstattung. Das Apartment, welches mit Parkett, Fußbodenheizung und einer Einbauküche ausgestattet ist, befindet sich im 3. OG. Zur Wohnung gehört auch eine ca. 5 m<sup>2</sup> große Loggia und das Beste ist: **Es handelt sich um einen Erstbezug!**

Geheizt wird über eine Fußbodenheizung welche mit Fernwärme betrieben wird und alle Fenster verfügen über elektrische Raffstores.

Dank des Personenaufzugs, der modernen Wohnungsausstattung, der im Kellergeschoss des Wohnhauses liegenden Tiefgarage, der praktischen Lage mit besten Anbindungsmöglichkeiten und vielen weiteren Annehmlichkeiten, können Sie sich auf eine höchst komfortable Lösung für Ihre Wohnbedürfnisse freuen.

Die Miete beträgt 929,00 €. Optional kann in der hauseigenen Tiefgarage ein KFZ-Stellplatz zum Preis von 120€ inkl. MwSt. angemietet werden.

#### Lage:

Die Adresse "Schöpfleuthnergasse 25" liegt nächst dem Zentrum Floridsdorfs.

Sämtliche Nahversorger liegen im direkten Umkreis und die öffentliche Verkehrsanbindung sowie auch die Straßenverkehrsanbindung sind ausgezeichnet.

Nur 100 Meter entfernt liegt der Franz-Jonas-Platz, wo allerhand an Gastronomie, Geschäfte sowie S-Bahn, U-Bahn (U6), Straßenbahn (Linie 25, 26, 30, 31) und Buslinien abfahren.

400 Meter sind es zum Floridsdorfer Wasserpark an der Oberen Alten Donau. Somit ist auch dieses wundervolle Naherholungsgebiet fußläufig erreichbar.

Weitere 400 Meter und Sie erreichen den Hubertusdamm an der neuen Donau.

Auch die Fahrradwege sind in den genannten Standorten bestens ausgebaut, was ein einfaches und rasches Erreichen Ihrer Lieblingsorte zum Kinderspiel macht.

Für Autofahrer ist, durch die Donauuferautobahn und die schnelle Erreichbarkeit weiterer wichtiger Verkehrsstraßen, die Lage ausgezeichnet.

Aus Ihrer Tiefgarage ist die Autobahn in nur 3 Minuten erreichbar.

Nutzen Sie die Chance und nehmen Sie noch heute Kontakt auf!

Bei Bedarf können wir Ihnen eine Vielzahl weiterer Wohnungen, ua. auch im selben Gebäude, anbieten.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap