

## **Lichtdurchflutetes Wohnvergnügen: Gemütliche 2-Zimmer Wohnung in Wien-Floridsdorf**



**Objektnummer: 2211308**

**Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Siegfriedgasse                   |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2019                             |
| Zustand:                      | Modernisiert                     |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 42,90 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 48,89 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 48,89 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 27,58 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,79                           |
| Gesamtmiete                   | 874,19 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 707,79 €                         |
| Kaltmiete                     | 787,96 €                         |
| Betriebskosten:               | 80,17 €                          |
| USt.:                         | 86,23 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Simon Bakshi**

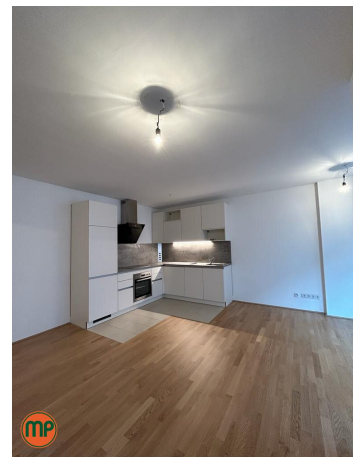
Mag. Pfeifer Immobilien  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 61  
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

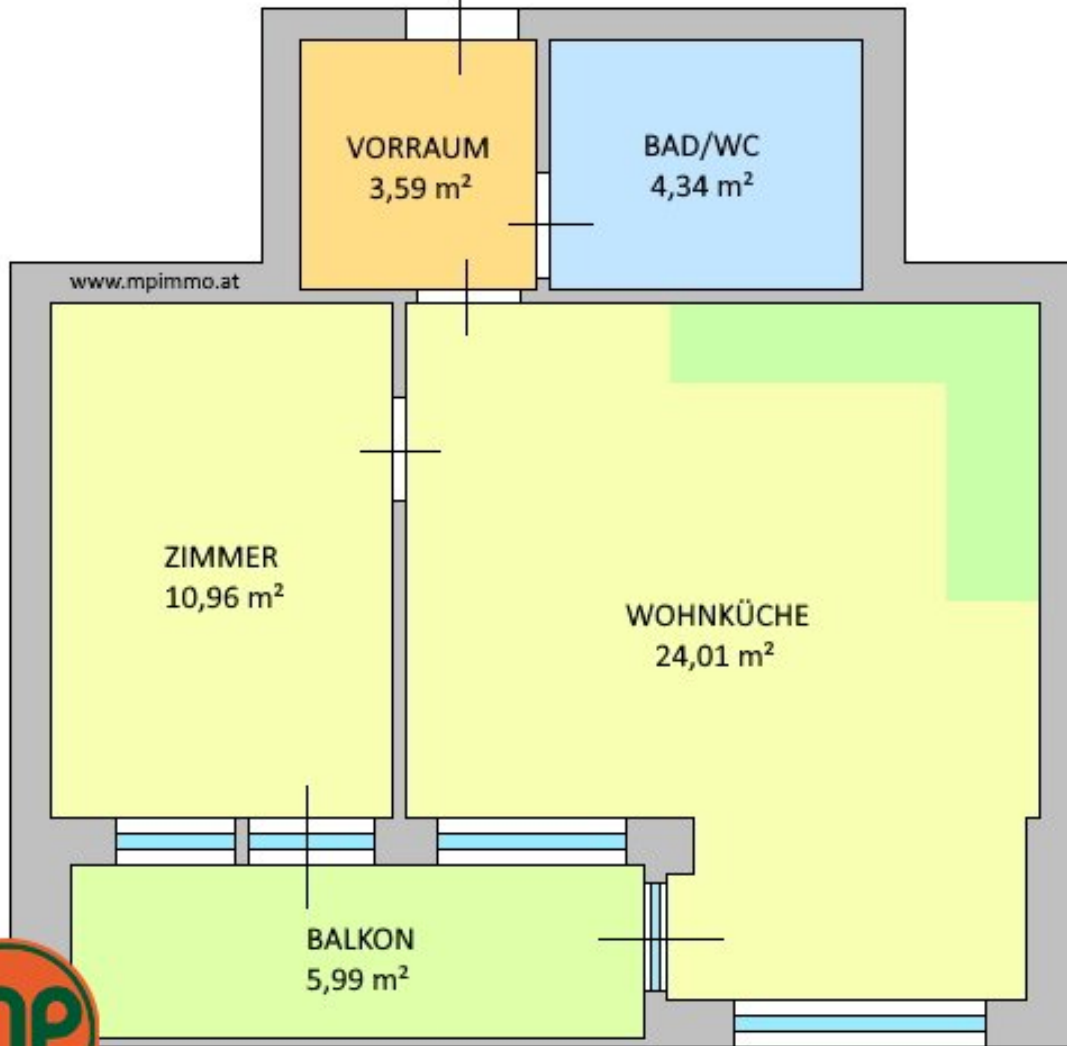
termin zur



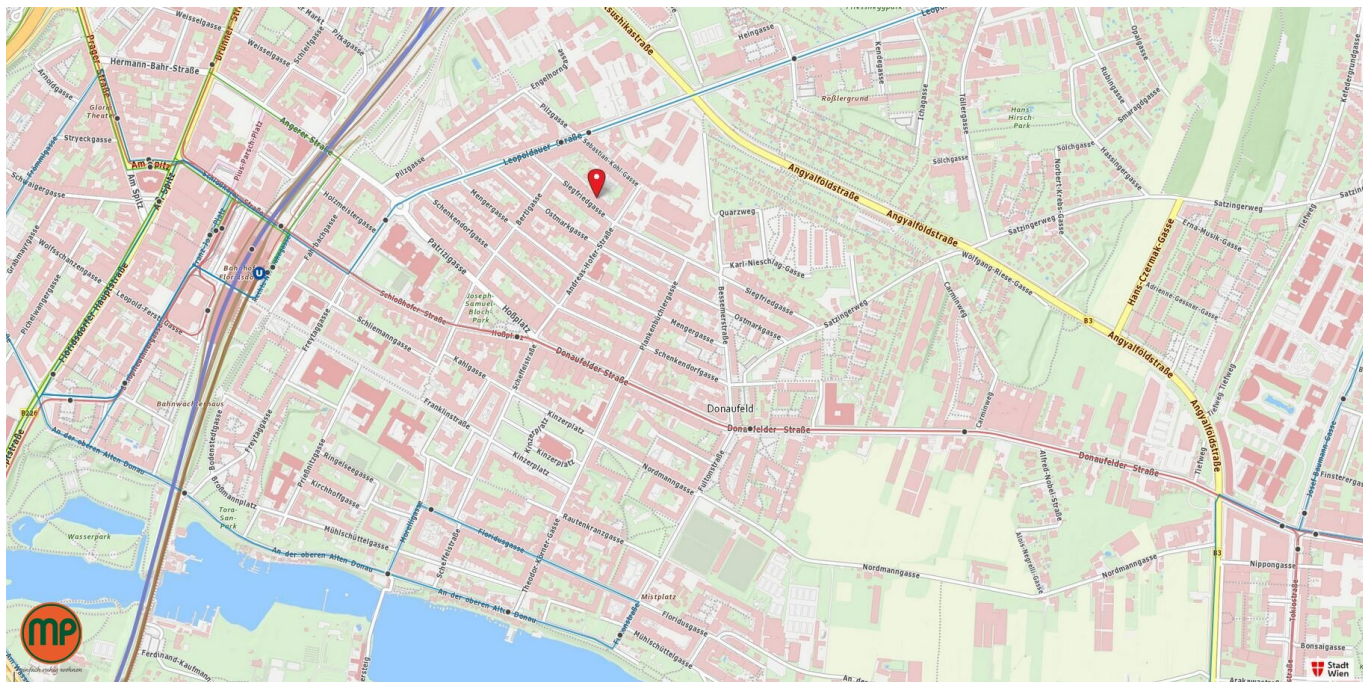




NFL: 42,90 m<sup>2</sup>



*einfach ruhig wohnen*



Siegfriedgasse 13/2, 1210 Wien

### Festnetz

| Infrastrukturanbieter | Technik    | Download    | Upload     |
|-----------------------|------------|-------------|------------|
| A1                    | FTTH       | 1000 Mbit/s | 102 Mbit/s |
| Magenta               | DOCSIS 3.1 | 1000 Mbit/s | 50 Mbit/s  |

Datenstand: Q3/2021  
100mN28144E47964

Downloadrate

|                         |
|-------------------------|
| ≥ 1 Gbit/s              |
| ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s |
| ≥ 30 bis < 100 Mbit/s   |
| ≥ 10 bis < 30 Mbit/s    |
| < 10 Mbit/s             |

Datenstand: Q3/2021





Siegfriedgasse 13/2, 1210 Wien



### Mobilfunknetz



| Infrastrukturanbieter | Download    | Upload     |
|-----------------------|-------------|------------|
| Drei                  | 1000 Mbit/s | 115 Mbit/s |
| A1                    | 592 Mbit/s  | 266 Mbit/s |
| Magenta               | 170 Mbit/s  | 31 Mbit/s  |

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q3/2021  
100mN28144E47964



### Downloadrate



- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q3/2021



# Objektbeschreibung

## LAGE:

Nur wenige Gehminuten vom Bahnhof Floridsdorf entfernt und damit an die U6 sowie an das S-Bahnnetz bestens angebunden liegt dieses traumhafte Objekt. Mit den Buslinien 28A und 29A sowie den Straßenbahnen der Linie 25 und 26 ist die Anbindung perfekt.

## INFRASTRUKTUR:

Die charmante Gegend um die Siegfriedgasse 13 in Wien Floridsdorf bietet ihren Bewohnern alles, was das Herz begehrt. Eine praktikable Infrastruktur ist hier garantiert, denn direkt um die Ecke befinden sich beliebte Supermärkte wie Eurospar, Lidl und DM sowie diverse kleinere Geschäfte, die eine schnelle und bequeme Versorgung mit allem Notwendigen ermöglichen.

Doch nicht nur die alltägliche Versorgung ist hier optimal geregelt. Auch in puncto Freizeitaktivitäten kommt in dieser Gegend jeder auf seine Kosten. Die Nähe zur idyllischen "Neuen Donau" ermöglicht zahlreiche Outdoor-Aktivitäten wie Spaziergänge im Park, Baden oder Radfahren entlang der malerischen Radwege. Auch für sportbegeisterte Menschen gibt es hier viele Möglichkeiten, denn es gibt zahlreiche Sportanlagen in unmittelbarer Nähe.

Zusätzlich ist die medizinische Versorgung durch eine Vielzahl von Apotheken und niedergelassenen Ärzten gesichert. Auch das Bildungsangebot in dieser Gegend lässt keine Wünsche offen, denn es gibt diverse Kindergärten und Schulen für alle Altersgruppen.

Die Lage in der Siegfriedgasse 13 in Wien Floridsdorf ist somit ein wahrer Traum für alle, die das Leben in einer attraktiven Umgebung genießen möchten. Ein Ort, der Ihnen ein Höchstmaß an Lebensqualität und Komfort bietet und Sie zu einem glücklichen Bewohner dieser einzigartigen Gegend macht.

## AUSSTATTUNG:

Inmitten eines modernen Wohnkomplexes erwartet Sie diese bezaubernde 2-Zimmer Wohnung im Herzen der Stadt. Erreichen Sie Ihr persönliches Refugium mühelos mit dem hochmodernen Aufzug, der Sie direkt in das einladende 2. Obergeschoss bringt.

Mit einer großzügigen Fläche von etwa 48 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung nicht nur Komfort, sondern auch zeitgemäße Eleganz. Der Eingangsbereich führt Sie direkt in ein modernes Badezimmer, ausgestattet mit einer großzügigen Dusche und WC. Hier wird der Morgen zu

einem entspannten Start in den Tag, begleitet von viel Raum und modernen Annehmlichkeiten.

Die wahre Essenz des Wohnens offenbart sich in der geräumigen Wohnküche – ein Ort, der sich durch eine überwältigende Lichtdurchflutung auszeichnet. Große Fenster lassen die Räume in natürlichem Glanz erstrahlen. Die voll ausgestattete Küche mit modernsten Geräten bietet nicht nur einen funktionalen Raum, sondern auch den perfekten Rahmen für gemeinsame kulinarische Erlebnisse.

Angrenzend an die Wohnküche befindet sich das Schlafzimmer, welches ebenso durch großzügige Fenster und Helligkeit besticht. Ein Raum, der dazu einlädt, Ihren persönlichen Ruhebereich nach Ihren Wünschen zu gestalten – ein Ort des Rückzugs und der Entspannung.

Das Herzstück dieser charmanten Wohnung ist zweifellos der großzügige Balkon, erreichbar sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus. Dieser bietet nicht nur viel Platz für Outdoor-Genuss, sondern auch einen malerischen Ort, um die Seele baumeln zu lassen und den urbanen Alltag hinter sich zu lassen.

Erleben Sie Komfort das ganze Jahr über, dank einer Fußbodenheizung, die Wärme und Behaglichkeit verbreitet. Zusätzlich stehen Ihnen ein praktisches Kellerabteil sowie ein Garagenabstellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung, um Ihren Wohnraum abzurunden.

Ab dem 1. Februar 2024 steht Ihnen diese ansprechende 2-Zimmer Wohnung zur Verfügung. Die Übergabe erfolgt selbstverständlich unmöbliert.

**KONTAKT:** Bitte richten Sie eine schriftliche Anfrage an unser Büro. Wir sind verpflichtet, Sie über Ihre Rechte zu informieren, bevor wir einen Termin vereinbaren können.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap