

## **3-Zimmerwohnung mit Balkon und perfekter Verkehrsanbindung in U-Bahnnähe!**



Balkon

**Objektnummer: 48255**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwaigergasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,15 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 12,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,82
Gesamtmiete	1.290,00 €
Kaltmiete (netto)	1.004,42 €
Kaltmiete	1.172,73 €
Betriebskosten:	168,31 €
USt.:	117,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

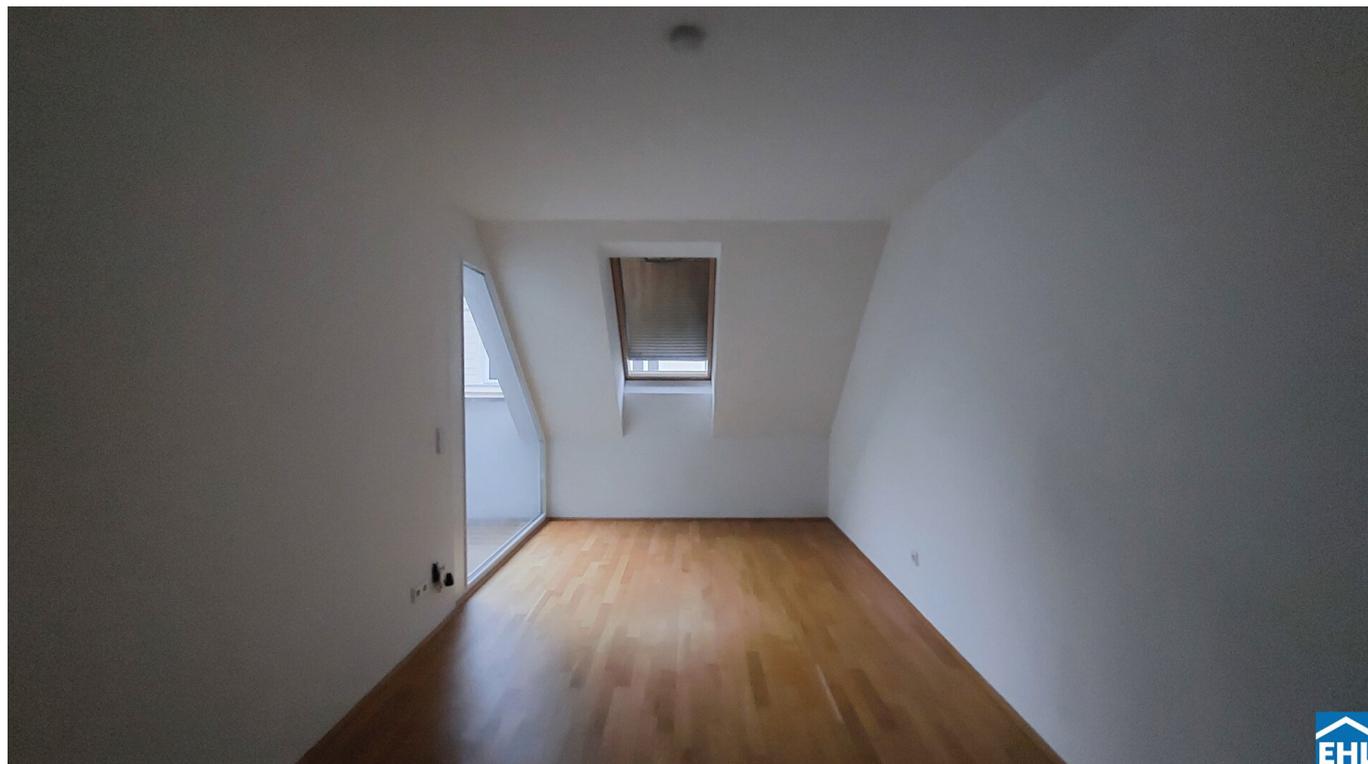
## Ihr Ansprechpartner

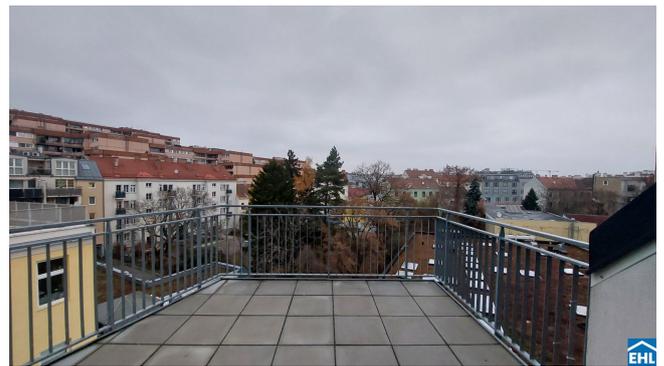


Helena Rohrauer















## Objektbeschreibung

### 3-Zimmerwohnung mit Balkon und perfekter Verkehrsanbindung in U-Bahnnähe!

Die Wohnung liegt im 21. Bezirk in der Schwaigerstraße, nahe des Floridsdorfer Spitz. Im Umkreis von wenigen Gehminuten befinden sich beispielsweise das Erholungsgebiet Alte Donau, der Wasserpark, das Floridsdorfer Hallenbad, einige Freizeit- und Kinderspielplätze sowie Kindergärten und Schulen. Die Nahversorgung ist ebenfalls sehr gut. Ebenso sind der Floridsdorfer Bahnhof (U6, S-Bahn und ÖBB) und die Vienna International School in der Umgebung zu finden.

Diese Wohnung selbst befindet sich im 1. Dachgeschoss und verfügt über eine Wohnküche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie über einen Abstellraum und einen Vorraum. Die zwei dazugehörigen Terrassen bieten die perfekte Möglichkeit im Freien zu Verweilen.

### Ausstattung

- komplett ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Wanne und Doppel-Handwaschbecken
- separate Toilette
- Waschmaschinenanschluss im Abstellraum
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräume
- Außenliegender Sonnenschutz (teilw. elektrisch)

Ein Lift, Fahrradabstellraum, sowie ein Kinderspielplatz befinden sich im Haus. Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugehörig.

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahnlinie U6 "Floridsdorf"

Straßenbahnlinie 26

Autobuslinie 33A, 34A

Floridsdorfer Bahnhof: S-Bahnlinien S1, S2, S3, S4, S7, S80 sowie Regionalzüge

zzgl. Heizung EUR 11,99 + USt. EUR 2,40 = Brutto EUR 14,39

zzgl. Warmwasser EUR 22,60 + USt. EUR 2,26 = Brutto EUR 24,86

zzgl. Kaltwasser EUR 28,46 + USt. EUR 2,85 = Brutto EUR 31,31

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist.

**Nebenkosten:**

3 BMM Kautio, 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 Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.