

## Teilmöblierte, absolut ruhige 2-Zimmerwohnung



**Objektnummer: 3832**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Donaufelder Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	56,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 125,05 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	838,11 €
Kaltmiete (netto)	726,00 €
Kaltmiete	838,11 €
Betriebskosten:	100,22 €
Sonstige Kosten:	11,89 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

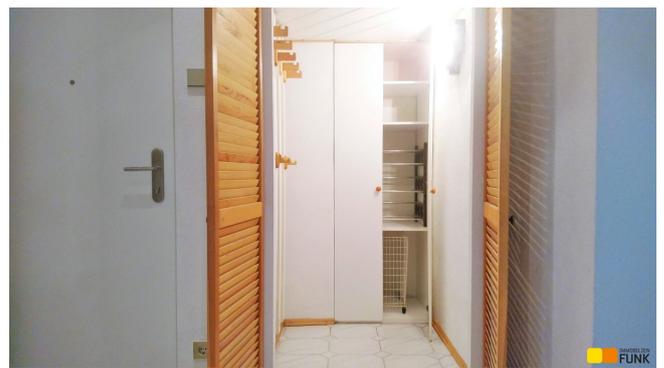
## Ihr Ansprechpartner

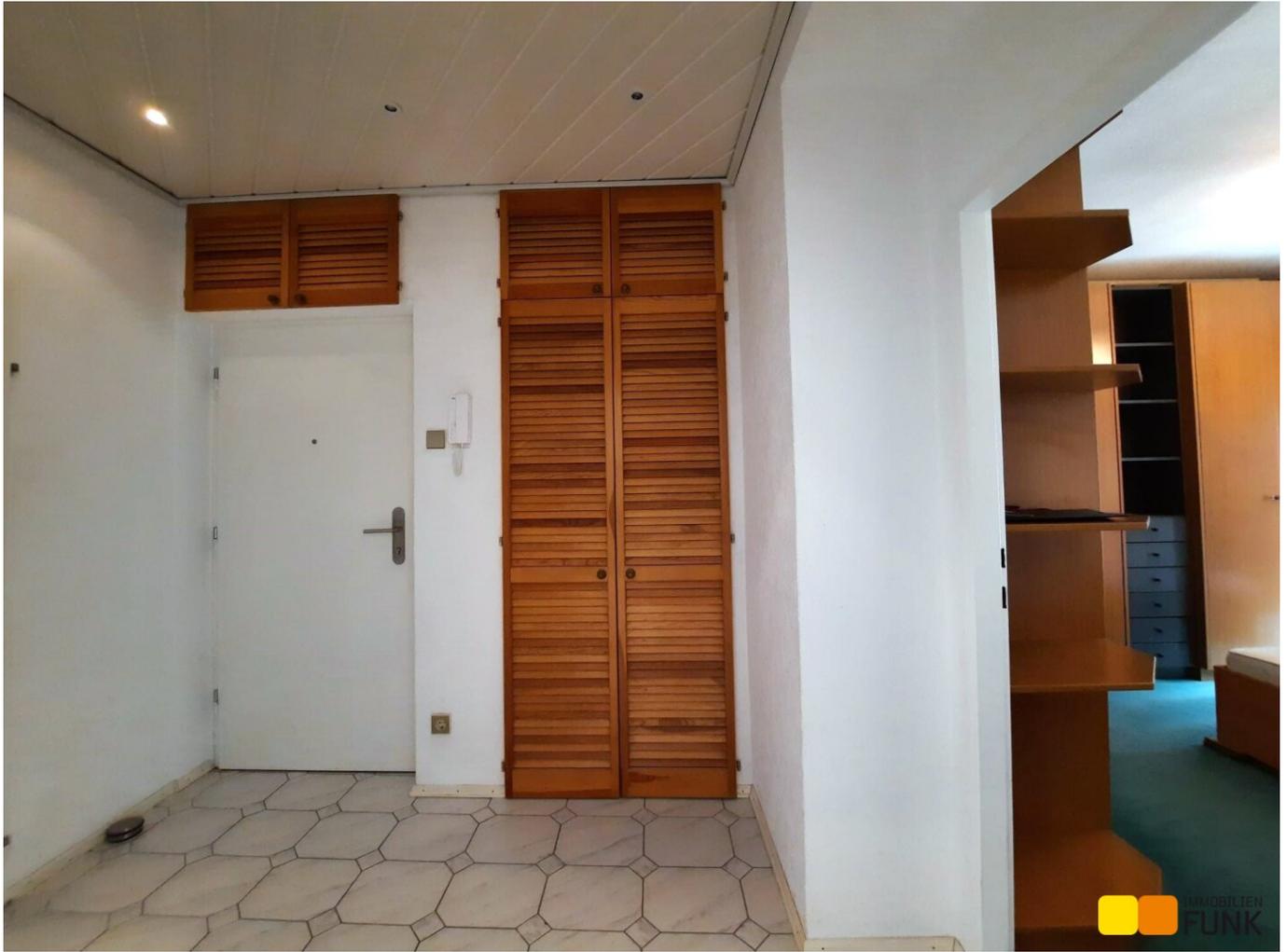


**Mag. Olha Otto**

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG  
Lichtensteinstraße 22-22a/1/5



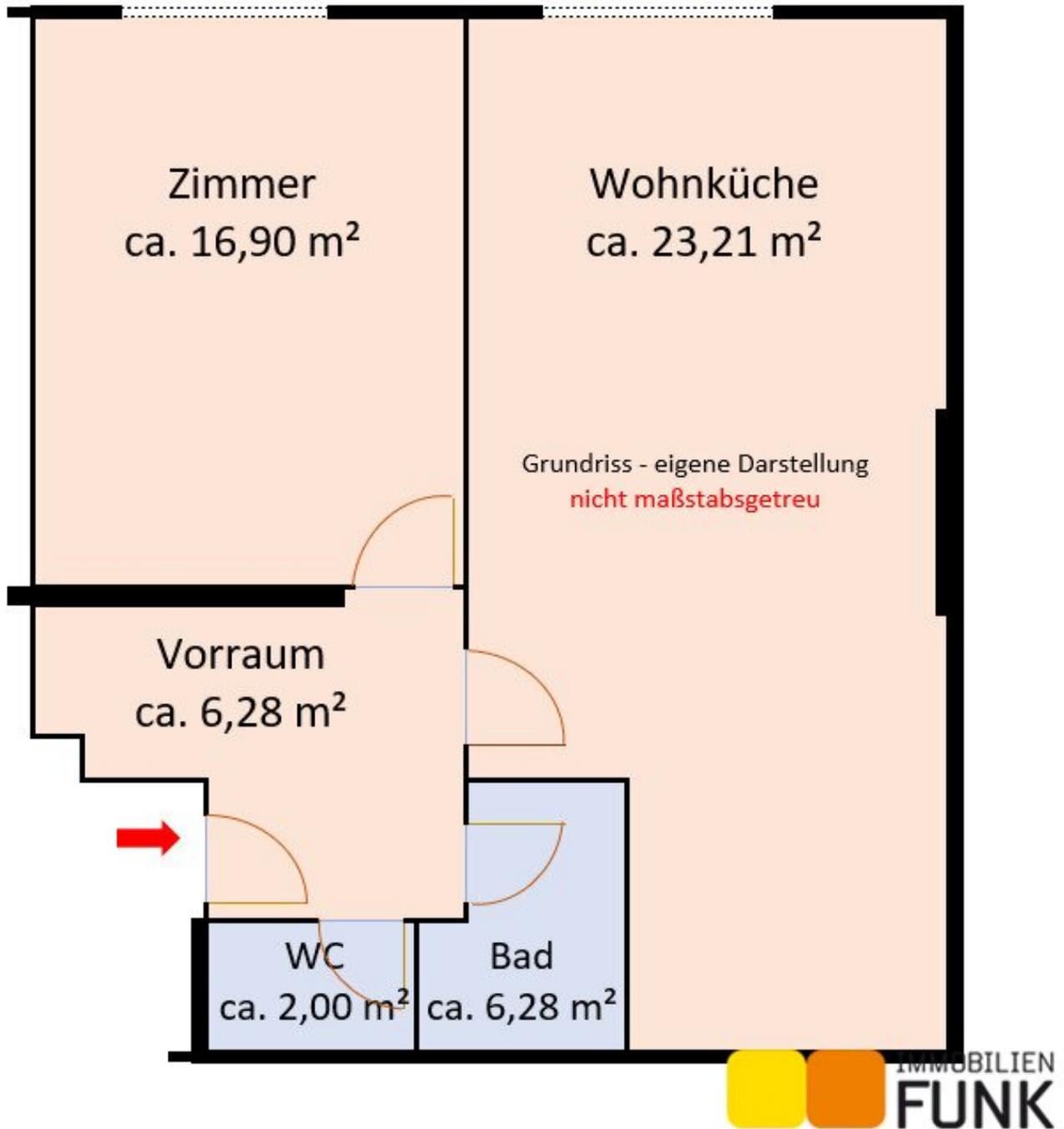


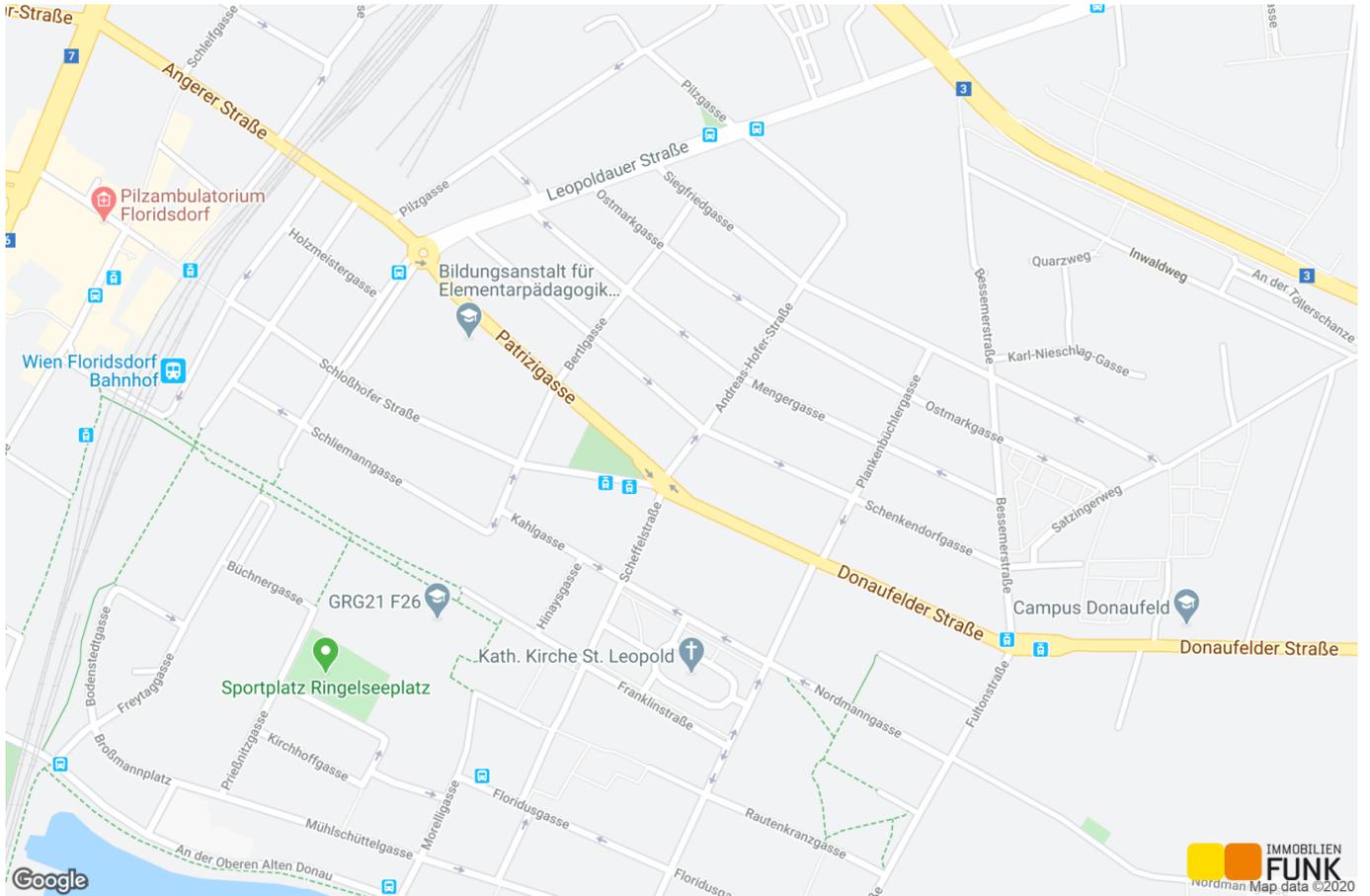


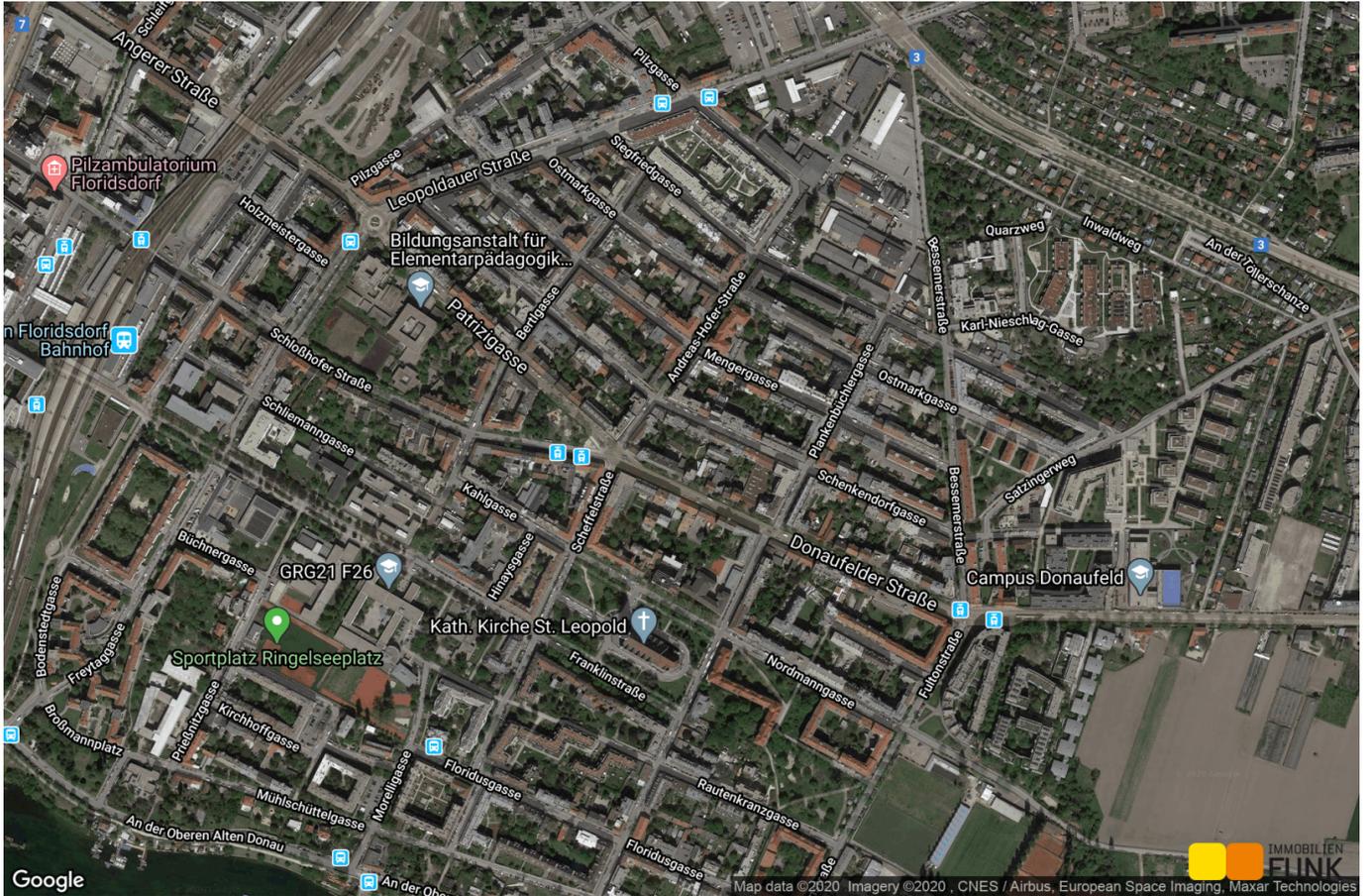












## Objektbeschreibung

### Lage und Umfeld

Die gegenständliche Liegenschaft liegt im 21. Wiener Gemeindebezirk in der Donaufelder Straße. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Lidl, Eurospar), eine Apotheke und Restaurants sowie der Floridsdorfer Markt befinden sich in unmittelbarer Nähe. Arztpraxen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen sind im Umkreis situiert. Zu Ihrer Erholung im Grünen eignet sich der ca. 2 Gehminuten entfernte Joseph-Samuel-Park und vor allem der nur 3 Straßenbahnstationen entfernte "Wasserpark Floridsdorf". In nur 800 m erreichen Sie die Alte Donau mit umfangreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Straßenbahnhaltestelle „Hoßplatz“ (2, 25, 26) sowie die Bushaltestelle N20 befinden sich 100 Meter vom Haus entfernt. Der Bahnhof Floridsdorf (U6) ist zu Fuß in ca. 10 Minuten, die Autobahnabfahrt „Wien Nordbrücke“ mit dem Auto in ca. 2 Minuten zu erreichen. In das Stadtzentrum Wiens (Stephansplatz) gelangen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln in knapp 30 Minuten.

### Objekt und Ausstattung

Die zur auf 5 Jahre befristet zur Vermietung gelangende 2-Zimmer Wohnung befindet sich im 4. Liftstock und ist teilmöbliert. Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und ist mit allen Fenstern zum ruhigen und großen Innenhof orientiert. Im Vorraum und den Sanitärräumen wurden Fliesen verlegt, im Wohnraum Laminatboden und im Schlafzimmer befindet sich ein Teppichboden. Die Wohnfläche von ca. 56 m<sup>2</sup> ist perfekt aufgeteilt: alle Räume sind zentral vom Vorraum aus begehbar. Vom Vorraum, der ausreichend Platz für die Garderobe aufweist und zudem über eine begehbare Garderobe mit Regalsystem verfügt, erreichen sie rechter Hand eine die separate Toilette sowie das Badezimmer, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschine. Geradeaus befindet sich die großzügige, etwa 28,39 m<sup>2</sup> große und helle Wohnküche mit Küchennische samt Einbauküche inklusive Elektrogeräten. Ein Essplatz mit drei Sesseln steht in der Wohnküche zu Verfügung. Linker Hand des Vorraums erreichen Sie das ca. 16,90 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer mit Doppelbett und Nachtkästchen sowie einem großen Einbaukasten, welcher für entsprechenden Stauraum sorgt. Die Heizung erfolgt mittels Gastherme. Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

### Resumee

Helle, teilmöblierte und ausgesprochen ruhige 2-Zimmer-Wohnung. Gute Infrastruktur, sehr gute Verkehrsanbindung. Nahe zur Alten Donau.

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.

### **Informationen und Besichtigungen**

Frau Mag. Olha Otto, BA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44 48 oder per E-Mail unter [olha.otto@funk.at](mailto:olha.otto@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.500m

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.