GEKÜHLT ! NEUBAU ! Erstbezug mit luxuriöser Terrasse - Entdecke dein neues Zuhause

Objektnummer: 19028

Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,34 m²
Nutzfläche:	72,68 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 23,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	1.141,67 €
Kaltmiete (netto)	920,00 €
Kaltmiete	1.037,88 €
Betriebskosten:	90,68 €
USt.:	103,79 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

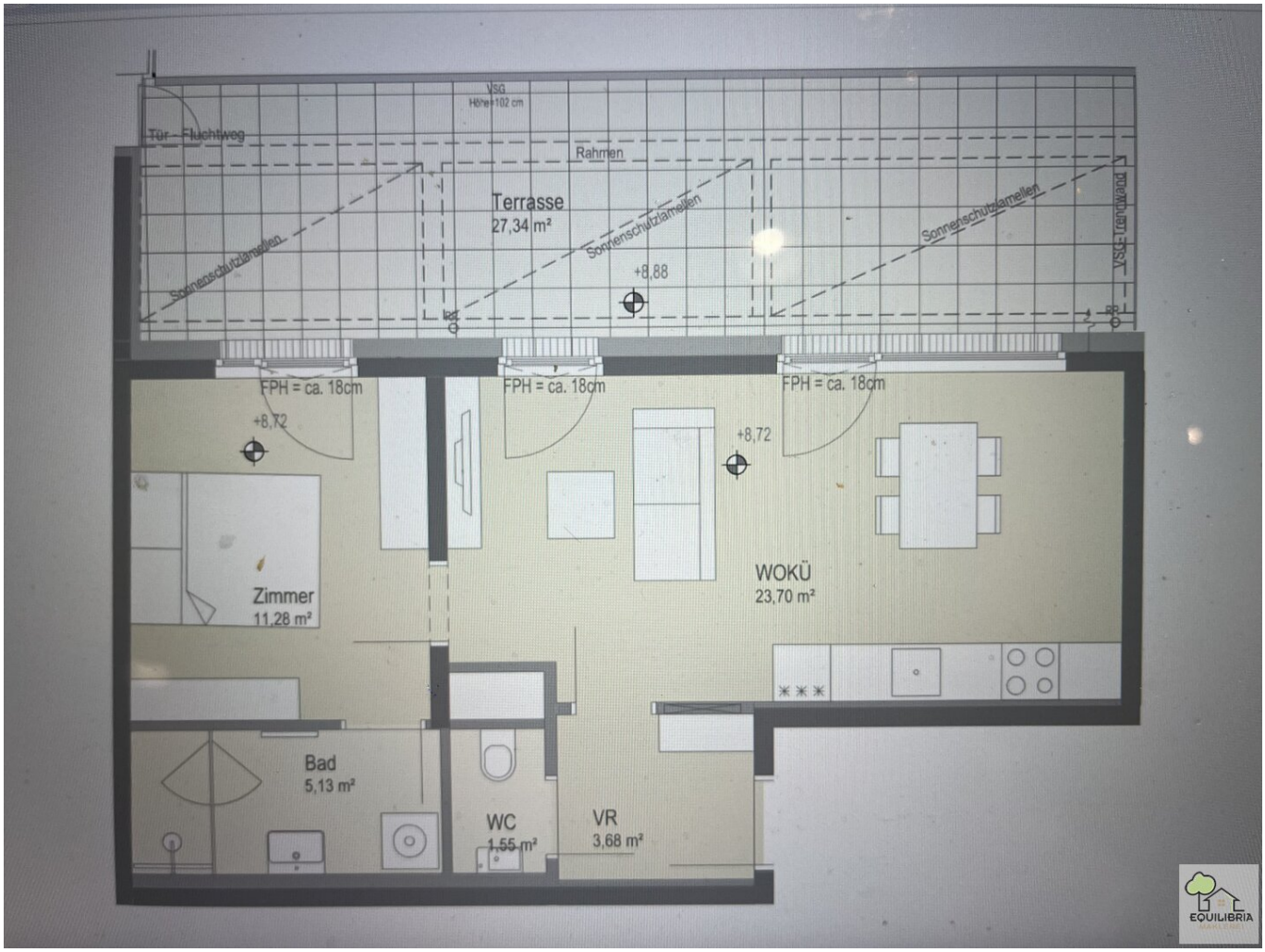
Wolfgang Konsel

equilibria Immobilien
Am Grünen Prater 1
1020 Wien

H +43 6763505425
F +43 (0)1 2368219

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

EQUILIBRIA


VSG
Höhe 102 cm
Tür - Fluchtweg
Rahmen
Terrasse
27,34 m²
Sonnenschutzlamellen
Sonnenschutzlamellen
Sonnenschutzlamellen
+8,88
VSG-Trennwand
FPH = ca. 18cm
FPH = ca. 18cm
FPH = ca. 18cm
+8,72
+8,72
Zimmer
11,28 m²
WOKÜ
23,70 m²
Bad
5,13 m²
WC
1,55 m²
VR
3,68 m²
EQUILIBRIA

Objektbeschreibung

WOHNEN WO ANDERE NUR DAVON TRÄUMEN!!

Das Beste aus zwei Welten, leben an der Alten Donau und nahe dem Stadtzentrum.

DIE WOHNUNG:

Zur Vermietung gelangt diese soeben fertiggestellte sehr hochwertige Wohnung im dritten Stock und ist Teil einer wunderschönen Anlage. Mit ca. 45,34 m2 Wohnfläche und mit einer ca. 27,34m2 großen Terrasse , bietet diese sehr schöne Wohnung eine hohe Lebens- und Wohnqualität. Die Ausstattung ist in einer sehr hohen Qualität ausgeführt und bei der Wärme und Wassergewinnung wurde besonders auf Nachhaltigkeit geachtet.

DIE AUSSTATTUNG:

. Fenster und Fenstertüren mit 3-fach Isolierverglasung und elektrischer Außenbeschattung (Funksender)

. Wohnungseingangstüren der Widerstandsklasse 3 (Sicherheitstüren)

. Fußbodenheizung, mit Kühlfunktion

. Heizungart: Wasserwärmepumpe

. Elektrischer Handtuchheizkörper im Badezimmer

ALLGEMEIN:

Kinderspielplatz, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, barrierefreie Liftanlage, Tiefgarage mit Elektro-Tankstelle,

Keller

INFRASTRUKTUR:

Zahlreiche Ärzte, Apotheken, Kindergärten , Schulen und Nahversorger für den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung. Das 2019 errichtete Krankenhaus Nord und das Magistratische Bezirksamt ist ebenso schnell erreichbar.

Zur Freizeitgestaltung laden der Nahe Wasserpark, der Floridsdorfer Aupark sowie die Donauinsel , Alte Donau , Freiligrathpark, Angelikabad und das Floridsdorfer Bad ein.

VERKEHRSANBINDUNG:

Stationen der Autobus-Linie, 33A und N22 sowie der Straßenbahn-Linie 2, 25 und 25 sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und bringen einen zum Bahnhof Floridsdorf mit der U-Bahnlinie U6, den Autobus-Linien 28A, 29A und 33A, Straßenbahn-Linien 25, 30 und 31, den S-Bahn-Linien S1, S2, S3, S4 und S7 sowie den Regionalbussen 228, 420, 462 und 850.

Mit dem Auto gelangen Sie in wenigen Minuten zur Autobahn A22 Donauuferautobahn.

PREISINFORMATION:

Der Mietpreis dieser schönen Immobilie ink. Mwst. beträgt . Eur. 1.012,00.-

Die allgemeinen Betriebskosten inkl. Lift und Mwst. belaufen sich auf EUR. 129,67.-

Die Kosten für Warmwasser und Heizung sind derzeit EUR. 50,85.--inkl. Mwst.

INTERESSE?

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel sehr gerne unter der Telefonnummer 0676/3505425 oder per E-Mail unter Wolfgang.konsel@equilibria.at zur Verfügung!

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap