

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großem Garten! Top-Infrastruktur nahe der Donauinsel - Wohnen im Grünen



Objektnummer: 83328

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kantnergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	65,39 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	87,72 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.395,00 €
Kaltmiete (netto)	1.127,30 €
Kaltmiete	1.268,18 €
Betriebskosten:	140,88 €
USt.:	126,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des
immobilienring.at

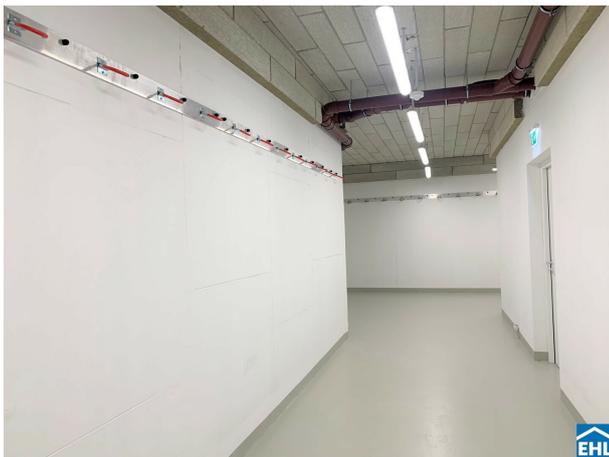


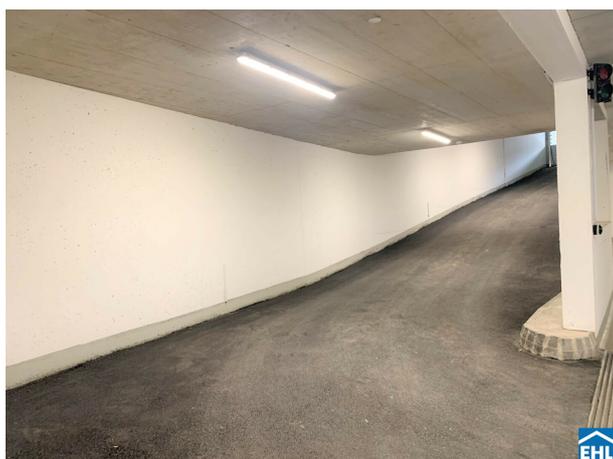
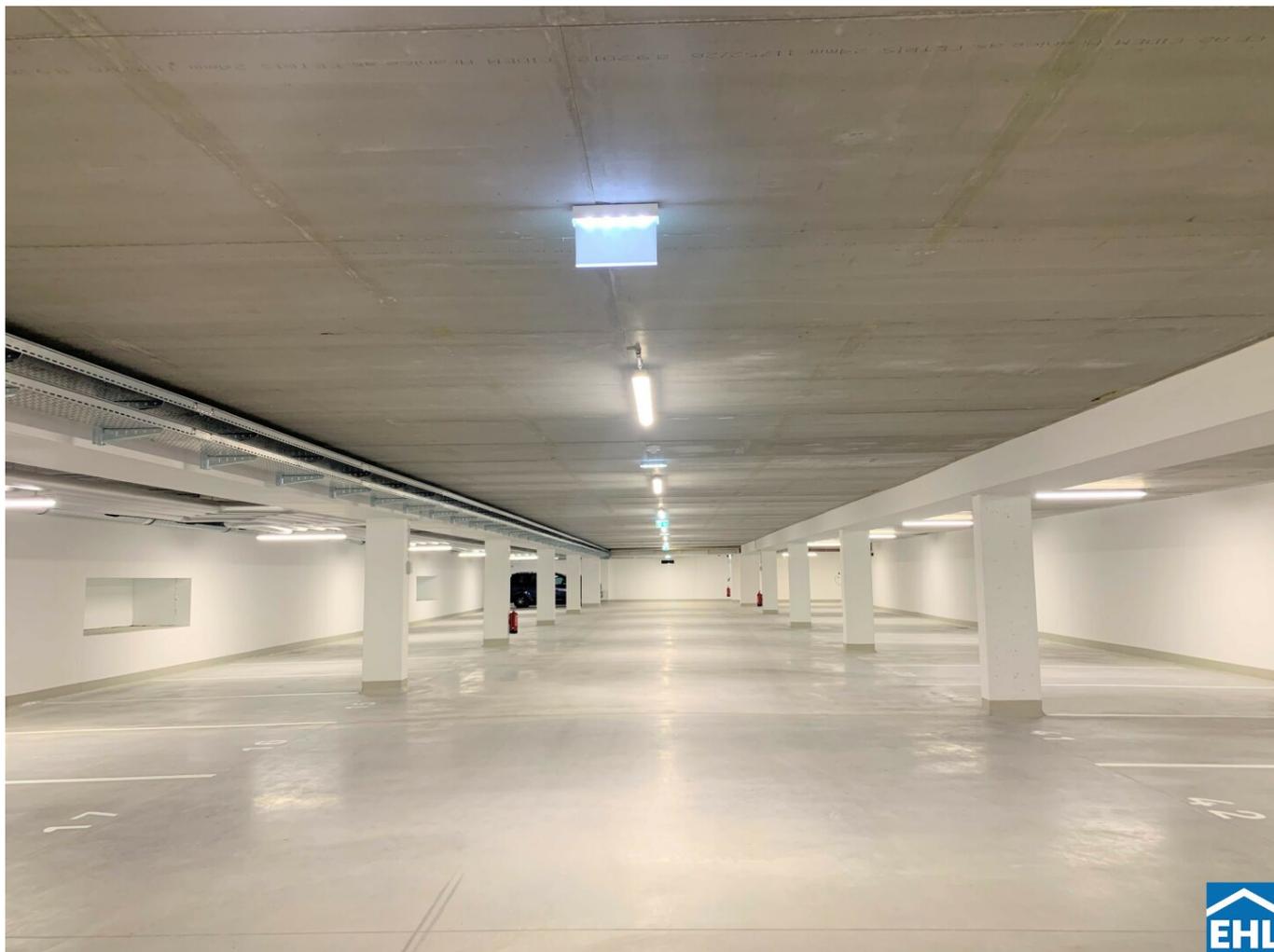


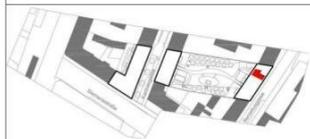
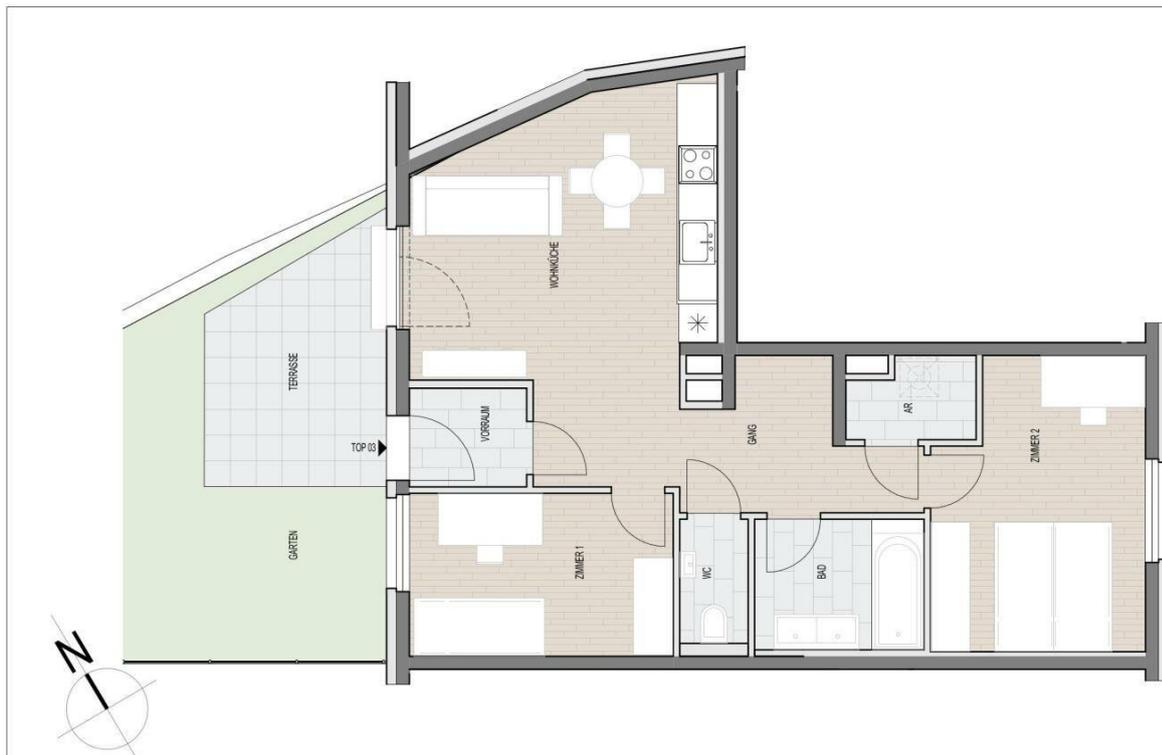












TOP Nr:	03	Wohnküche	18,47m ²
		Zimmer 1	10,21m ²
		Zimmer 2	13,99m ²
		Bad	5,25m ²
		WC	2,00m ²
		Vorraum	2,75m ²
		Abstellraum	2,30m ²
		Gang	10,38m ²
		Wohnnutzfläche	65,38m ²
Terrasse	9,78m ²		
Garten	87,72m ²		
Fließfläche	97,48m ²		

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände und Oberflächen dienen der Illustration. Die Einrichtungsgegenstände sind nicht im Lieferumfang enthalten. Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planstand und können ausführungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Änderungen vorbehalten. Für Möbelaufbauten sind Naturmaße zu nehmen.

ATP architekten
ingenieure

Projekt: Berzeliusgasse 5 - Grundriss EG - Top 03
Revised: C:\Users\FLO\Documents\acadtemp\2518_BAU_BTZ_BT3_FLG.rvt

Index:	Fragebogen - Änderung:		Datum:	15.07.2020	Bearbeiter:	FLC
2518	Bereich:	Phase:	Bauart:	Zak.Nr.:	Plannummer:	Index:
Eyemaxx Siemenstraße Wohnbau	A	S	3		003	
	Multibau:	1/50	FL-FB:	MKZ:	Bad	
	Planbestd:	15.07.2020	Datename:			
COPYRIGHT BY: ATP ARCHITEKTEN UND						



Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großem Garten! Top-Infrastruktur nahe der Donauinsel - Wohnen im Grünen

In ausgezeichneter Lage in Floridsdorf entstanden insgesamt 102 moderne Wohneinheiten inmitten einer grünen Umgebung. Die Wohnanlage bietet 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen von **31 m² bis 97 m²**, die überwiegend über Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Gärten verfügen.

Die attraktive Lage im **21. Wiener Gemeindebezirk** überzeugt mit einer hervorragenden Infrastruktur: Zahlreiche Nahversorger, eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Verkehr und vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung machen diesen Standort besonders lebenswert. Die **Donauinsel** als beliebtes Naherholungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Dank der nahegelegenen Straßenbahnhaltestelle **Großjedlersdorf/Siemensstraße** ist der S-Bahnhof **Brünner Straße** schnell erreichbar. Auch für Autofahrer ist die Anbindung optimal: Die Autobahn **A22** ist nur wenige Minuten entfernt.

Die Wohnung

Diese **helle 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss** besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und einen großzügigen **westseitigen Garten mit Terrasse** – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Raumaufteilung:

- Offene, großzügige Wohnküche
- Zwei helle Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken
- Separates WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Einladender Vorraum

Ausstattung:

- Fußbodenheizung
- Mehrschichtparkettboden in allen Wohnräumen
- modern ausgestattet Sanitärräume (Feinsteinzeug 30x60cm)
- vollausgestattete Einbauküchen
- Garage
- Kellerabteil pro Wohneinheit

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

Öffentliche Anbindung:

- Straßenbahnlinie 30, 31
- Buslinien 30A, 31A, 32A, 36A, 36B

Dieses Objekt ist nicht barrierefrei.

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

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Nebenkosten:

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

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 <250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <2.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <1.250m

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.