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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	87,72 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.349,00 €
Kaltmiete (netto)	1.085,48 €
Kaltmiete	1.226,36 €
Betriebskosten:	140,88 €
USt.:	122,64 €
Provisionsangabe:	

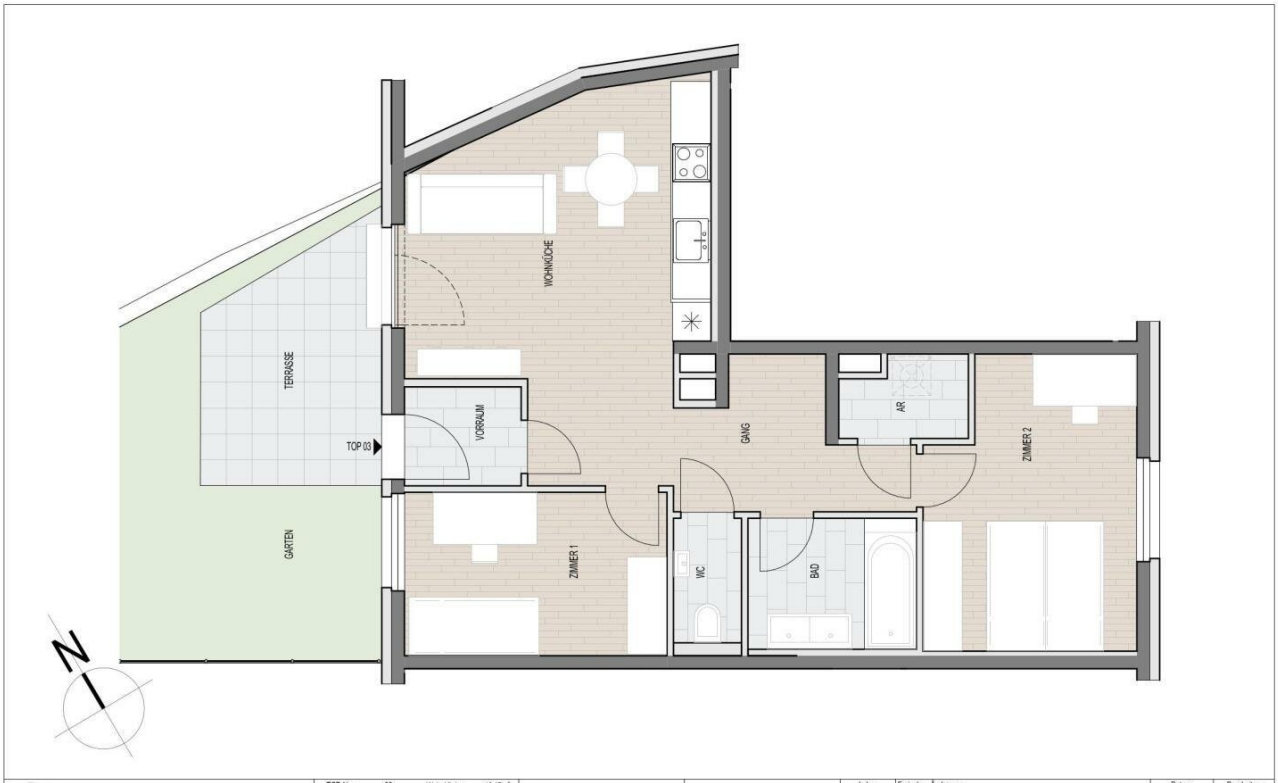
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

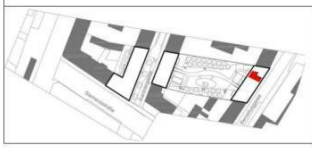
Ihr Ansprechpartner

Helena Rohrauer

EHL Wohnen GmbH

Stadtnitze zu mieten.
wohnung.at
EHL





TOP Nr.:	03		
		Wohnküche	18,47m²
		Zimmer 1	10,21m²
		Zimmer 2	13,99m²
		Bad	5,25m²
		WC	2,02m²
		Vorraum	2,75m²
Terrasse	9,76m²	Abstellraum	2,32m²
Garten	87,72m²	Gang	10,38m²
Freifläche:	97,48m²	Wohnnutzfläche:	65,39m²

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 Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen.

ATP architekten ingenieure

Index:	Freigabe - Änderung:	Datum:	Bearbeiter:
_		15.07.2020	FLC

2518
Eyemaxx Siemenstraße Wohnbau

Bereich	Phase	Bauteil	Zus.kl.	Plannummer	Index
A	S	3	_	003	_

Planinhalt:
Berzeliusgasse 5 - Grundriss EG - Top 03

Maßstab: 1:50 PL-FB: MKZ Blatt:
Planstand: 15.07.2020 Dateiname:

Revitdatei: C:\Users\FLC\Documents\acadtemp\2518_BAU_BT2_BT3_FLC.rvt

COPYRIGHT BY: ATP ARCHITEKTEN UND

EHL

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 Kündigungsverzicht, 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.