

SQ - GARTENWOHNUNG IN EINEM NEUBAU - GRELLGASSE - 3 ZIMMER + GARTEN



Objektnummer: 20370

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

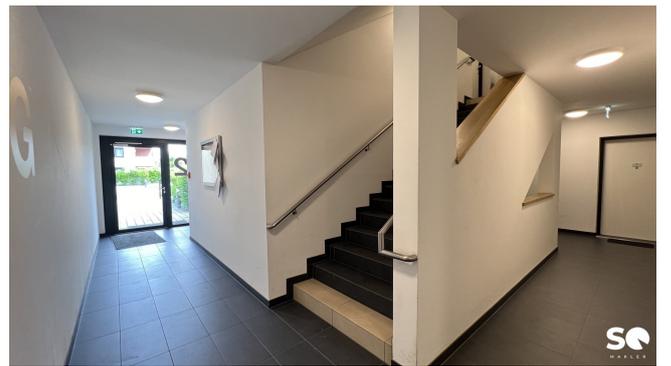
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,00 m ²
Nutzfläche:	83,00 m ²
Gesamtfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	25,00 m ²
Keller:	2,00 m ²
Gesamtmiete	1.390,00 €
Kaltmiete (netto)	1.087,27 €
Kaltmiete	1.263,63 €
Betriebskosten:	176,36 €
USt.:	126,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



B.A Arkadi Moullaev

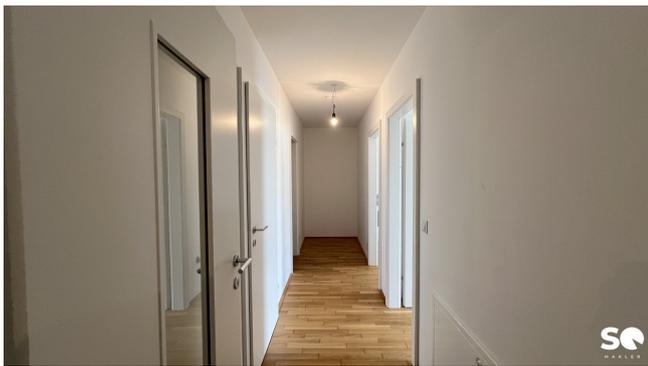












Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen mit urbanem Komfort

Diese charmante 3-Zimmer-Gartenwohnung in der beliebten Wohngegend Floridsdorf bietet auf **83 m² Wohnnutzfläche** höchsten Wohnkomfort und eine durchdachte Raumaufteilung – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles. Der **ca. 25 m² große Garten** mit direktem Zugang aus allen Wohnräumen lädt zum Entspannen, Gärtnern oder geselligen Beisammensein ein.

Highlights der Wohnung:

- **83 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer:** 2 ruhige Schlafzimmer & eine großzügige Wohnküche
- **ca. 25 m² Gartenfläche** – Zugang von allen Zimmern!
- **Geräumiges Badezimmer** mit Wanne
- **Separates WC**
- **Praktischer Abstellraum**
- **Fußbodenheizung** für ein angenehmes Raumklima
- **Garagenstellplatz inklusive**
- **Teilmöbliert**
- **beziehbar ab mitte Juni 2025**

Mietkonditionen:

- **Gesamtmieta (Brutto): € 1.390,-**
 - Inkl. Betriebskosten
 - Inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer
 - Inkl. Garagenabstellplatz

- Kaution: 3 Monatsmieten

Einziehen & Wohlfühlen

Diese hochwertig ausgestattete Gartenwohnung kombiniert ruhiges Wohnen mit städtischem Lebensstil. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von diesem besonderen Wohnjuwel in Floridsdorf!

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap