

**2-Zimmer-Wohntraum nahe U6 Floridsdorf – ideal für Paare!**



**Objektnummer: 5498/413**

**Eine Immobilie von Hofbauer & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,81
<b>Gesamtmiete</b>	825,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	344,14 €
<b>Kaltmiete</b>	825,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	134,15 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	346,71 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Sonstige Kosten = Sanierungsdarlehn

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





HOFBAUER  
& PARTNER  
IMMOBILIEN

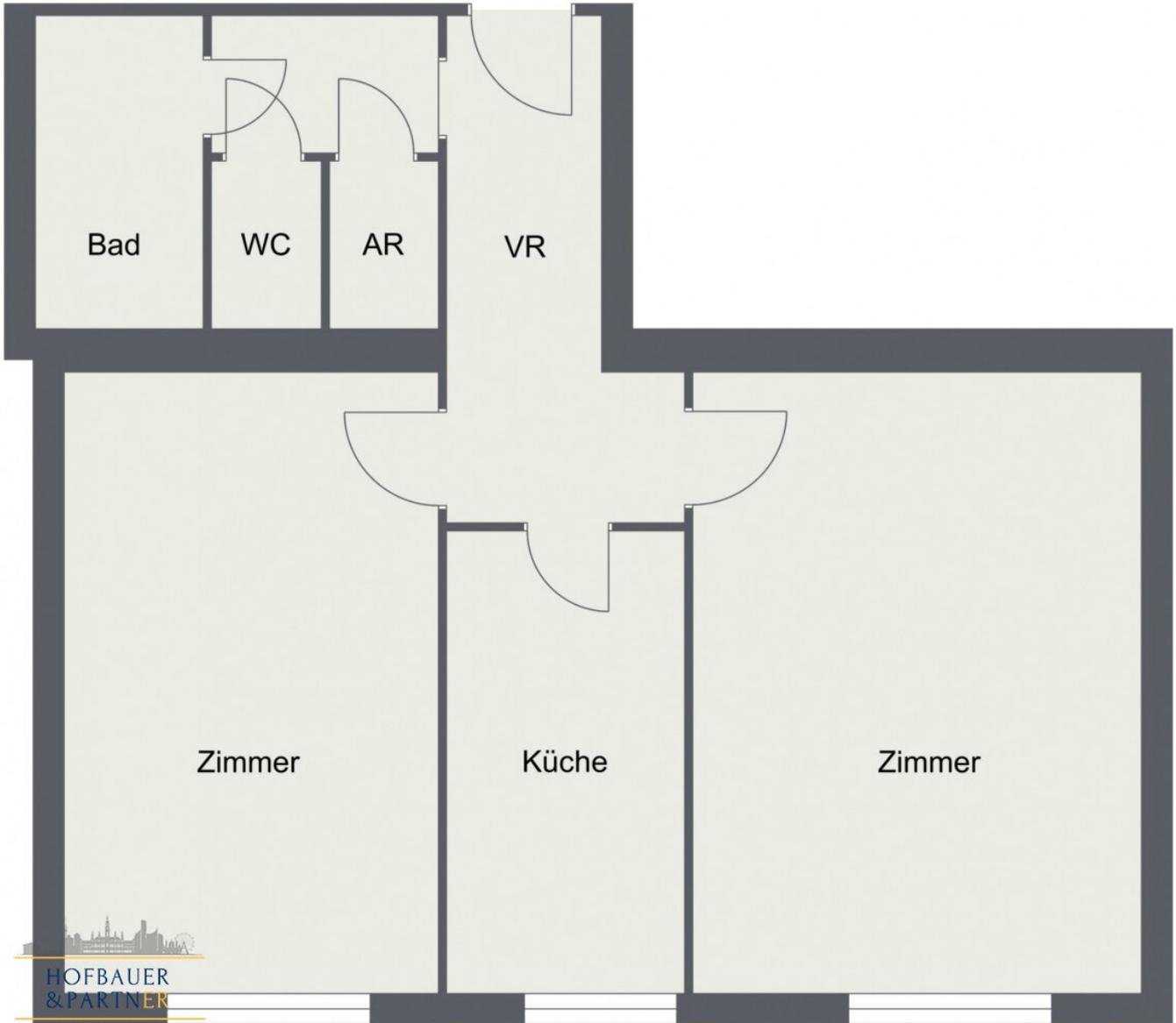


HOFBAUER  
& PARTNER



HOFBAUER  
& PARTNER





## Objektbeschreibung

Diese ca. 52,50 m<sup>2</sup> große Mietwohnung befindet sich in einem gepflegten Neubau aus dem Jahr 1970 im 21. Bezirk, nur wenige Gehminuten von der U6-Station „Floridsdorf“ entfernt. Sie liegt in einem gut angebundenen Stadtteil mit optimaler Infrastruktur und eignet sich ideal für Paare, die ein ruhiges und gleichzeitig urbanes Zuhause suchen.

Die Wohnung besteht aus zwei Zimmern, einem Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie einem separaten WC. Die Beheizung erfolgt mittels Strom über Infrarotpaneele. Ein Personenlift sorgt für bequemen Zugang, ein ca. 3 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Zusätzlich steht den Bewohner:innen eine allgemeine Waschküche im Haus zur Verfügung.

Ein heller Grundriss, die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, die ruhige Lage sowie praktische Extras wie die Waschküche machen diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Paare.

### Preis und Detailinformation

- Brutto-Miete inkl. BK: € 825,00

### Informationen und Besichtigung:

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen **Herr Tassilo Hofbauer** unter [+43 \(0\) 660 166 43 77](tel:+4306601664377) oder [t.hofbauer@hofbauer-partner.at](mailto:t.hofbauer@hofbauer-partner.at) gerne zur Verfügung!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.