

## Top sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Floridsdorf



Separate Küche.

**Objektnummer: 1552**

**Eine Immobilie von CS Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,70 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	61,70 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>D</b> 146,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,20
<b>Gesamtmiete</b>	982,37 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	850,00 €
<b>Kaltmiete</b>	970,34 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,34 €
<b>USt.:</b>	12,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



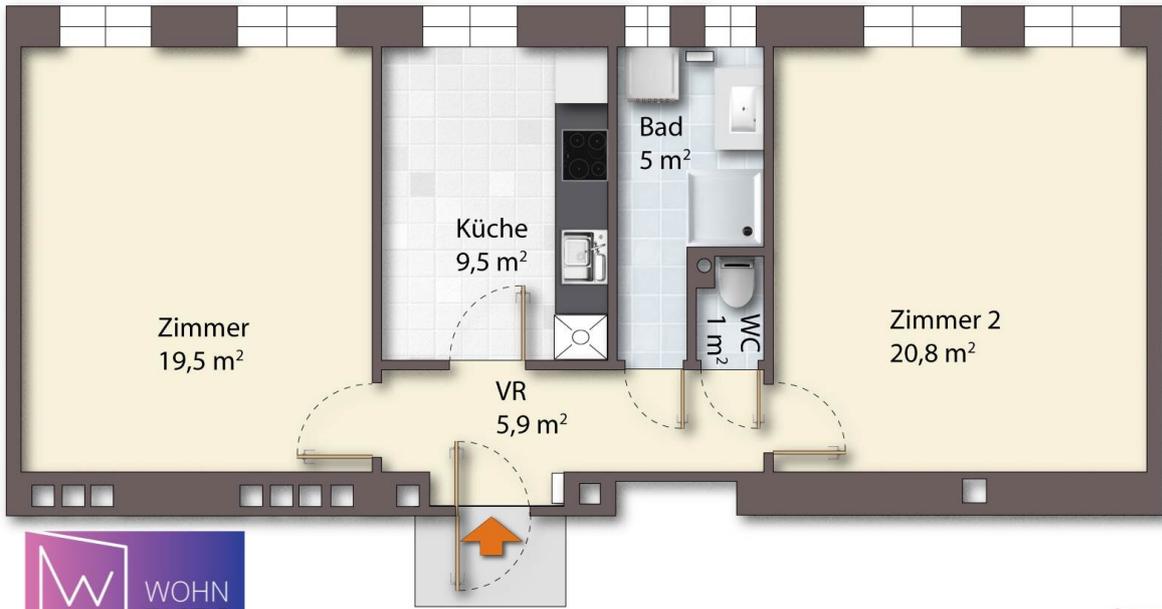
**Claudia Schediwy**

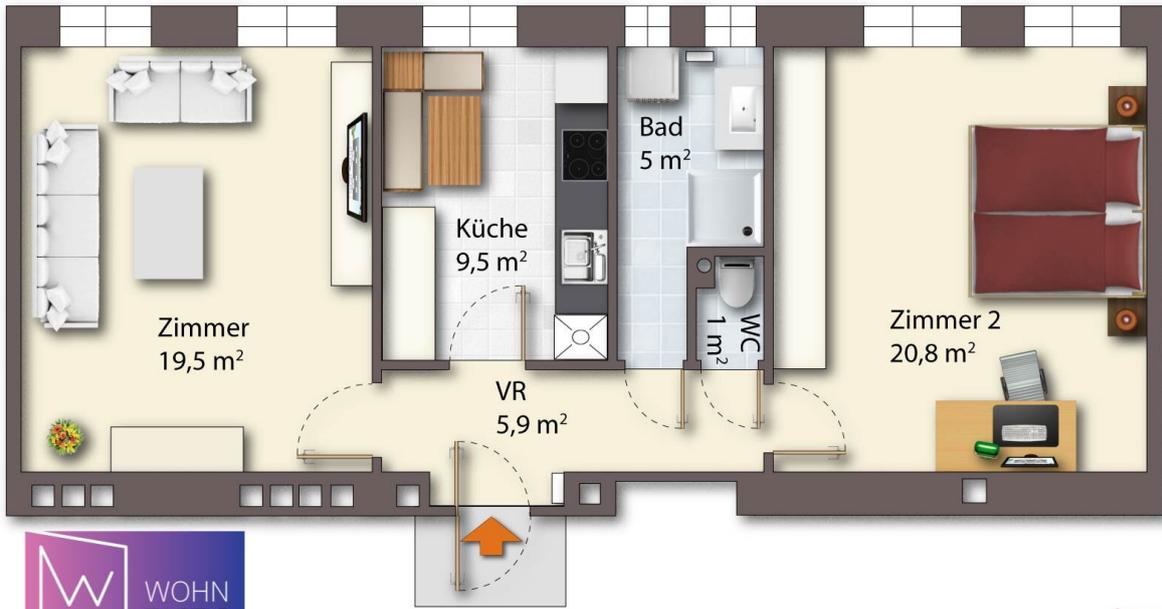


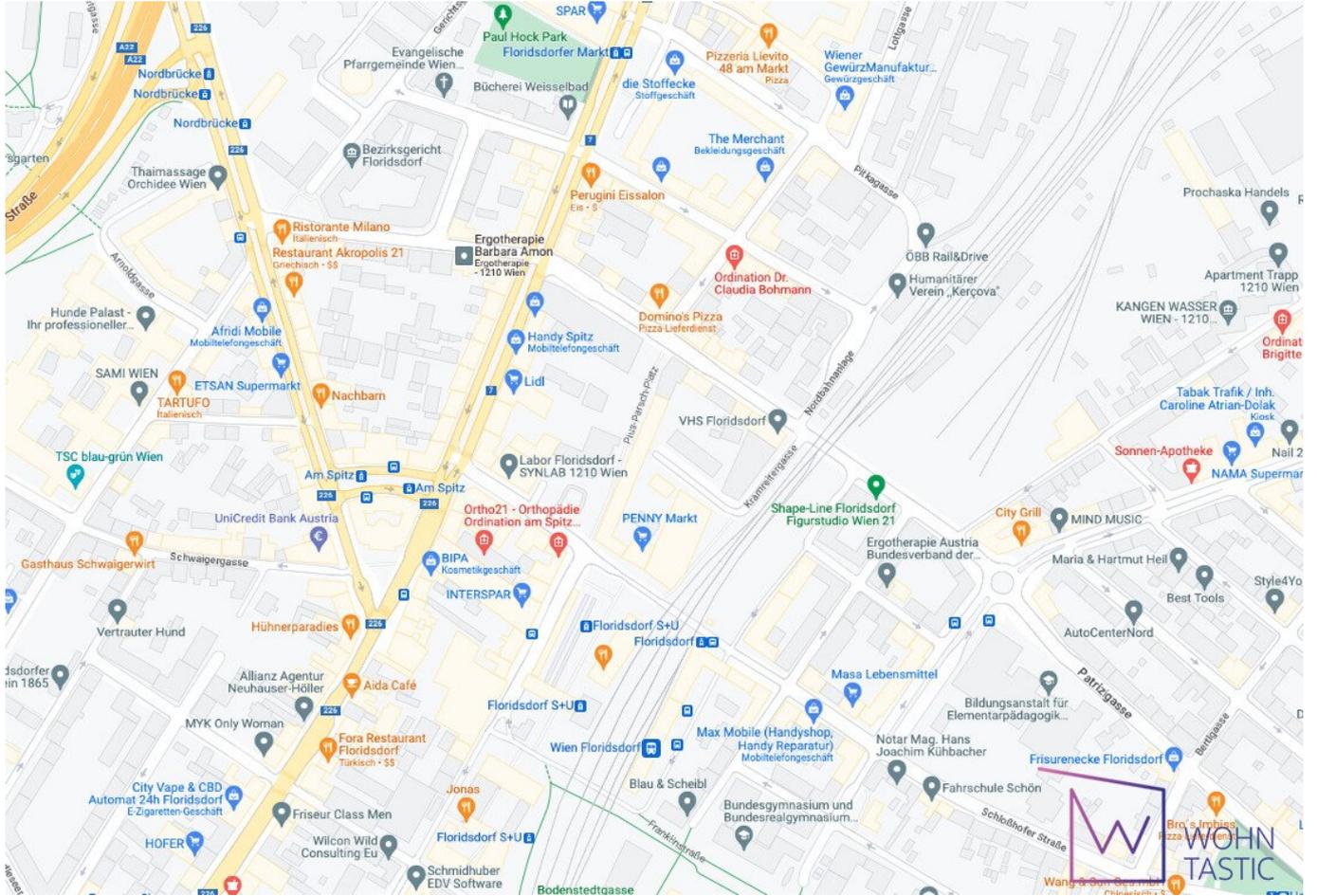












## Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung mit genialem Grundriss liegt im 2. Stock eines um ca. 1950 errichteten Wohnhauses. Die ca. 61,7 m<sup>2</sup> große Wohnung wurde soeben grundlegend saniert, mit komplett neuer Küche ausgestattet und gelangt nun zur befristeten Vermietung. Nicht nur das gesamte Badezimmer sowie alle Böden wurden erneuert, auch die Therme wurde ausgetauscht. Mit einer sehr praktischen Raumaufteilung von zwei fast gleich großen Zimmern (ca. 19,5 m<sup>2</sup> bzw. ca. 20,8 m<sup>2</sup>), einer fast 10 m<sup>2</sup> großen zentral gelegenen Küche und voneinander getrenntem Bad und WC eignet sich diese Wohnung hervorragend auch für eine 2-er WG.

### RAUMAUFTeilUNG:

- Vorzimmer (ca. 5,9 m<sup>2</sup>)
- Küche (ca. 9,5 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 1 (ca. 19,5 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 2 (ca. 20,8 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch & Waschmaschinen-Anschluss (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- separates WC (ca. 1 m<sup>2</sup>)
- praktisches Kellerabteil

### ENERGIEVERBRAUCH:

HWB: 146,9 kWh/m<sup>2</sup>a | Klasse HWB: D

### LAGE:

In unmittelbarer Nähe zum Verkehrsknotenpunkt Bahnhof Floridsdorf finden Sie ein breit gefächertes Angebot an Einkaufs-, Restaurant- und Bildungsangeboten. Im Gesundheitsbereich haben Sie Ärzte, Apotheken, Laboreinrichtungen und das neue Krankenhaus Nord im Einzugsbereich weniger Minuten. Jogger und Spaziergänger kommen hier ebenfalls auf ihre Rechnung: Im nahegelegenen Wasserpark oder auch entlang der Alten Donau lässt sich die Natur vortrefflich genießen. Die Wohnung im 2. Stock orientiert sich auf eine verkehrsberuhigte Einbahnstraße (30 km/h Begrenzung).

## **SONSTIGE ANGABEN:**

Der monatliche Gesamtmietzins für diese helle 2-Zimmer-Wohnung beträgt 982,37 EUR inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer. Darin noch nicht enthalten sind die Kosten für Strom sowie Heizung und Warmwasser. Der Mietvertrag wird vorerst mit 4-5 Jahren befristet, kann bei gegenseitigem Einverständnis gerne auch verlängert werden. Bei Mietvertragsunterfertigung ist eine Kautions in Höhe von 4 Bruttomonatsmieten zu leisten.

## **Rechtlicher Hinweis:**

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zum Auftraggeber besteht nicht. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. § 17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per E-Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte E-Mail mit dem notwendigen Hinweis.

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

**Für weitere Informationen und Ihre ganz persönliche Besichtigung erreichen Sie mich hier:**

Claudia Schediwy, MBA

Wohntastic GmbH

Heiligenkreuzer Straße 9, 2384 Breitenfurt bei Wien

[c.schediwy@wohntastic.at](mailto:c.schediwy@wohntastic.at)

Mobil: +43 676 48 48 48 0

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap