

2-Zimmer-Wohnraum mit eigenem Garten und perfekter Anbindung



Muster Garten

Objektnummer: 84661

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schöpfleuthnergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,13 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	18,02 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	1.099,00 €
Kaltmiete (netto)	880,86 €
Kaltmiete	999,09 €
Betriebskosten:	118,23 €
USt.:	99,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Minarik









DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASS ZU NENNEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE SCHWIE AUF FUßBODENFLÄCHEN ÜBER AUSENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.

**SCHÖPFLEUTHNERGASSE 25
1210 WIEN**

EG | TOP 7

WNF	51,13 m ²
Loggia	5,17 m ²
Terrasse	5,57 m ²
Garten	18,02 m ²

VERMIETER

EHL

Stand: 23.06.2022

Objektbeschreibung

2-Zimmer-Wohntraum mit eigenem Garten und perfekter Anbindung

In Floridsdorf, dem 21. Bezirk von Wien, befindet sich dieses attraktive Wohnhaus mit insgesamt 155 Wohneinheiten. Alle Wohnungen verfügen über Außenflächen in Form einer Terrasse, Loggia oder Balkon und sind komfortabel durch einen Lift zu erreichen. Die hauseigene Garage bietet die Möglichkeit einen Stellplatz anzumieten.

Das Wohnhaus befindet sich zwischen dem Floridsdorfer Wasserpark und dem Floridsdorfer Bahnhof. Dank der guten öffentlichen Anbindung ist das Wiener Stadtzentrum einfach zu erreichen; Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt, ein Kindergarten befindet sich im Haus.

Ein perfektes Wohngefühl entsteht durch den nahegelegenen Wasserpark und die Donauinsel – so besteht weiteres die Möglichkeit, die umliegende Natur genießen zu können, ohne dafür ins Auto steigen zu müssen.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine großzügige Wohnküche mit vollausgestatteter Einbauküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, sowie einen Abstellraum und einen Vorraum. Die Terrassen und der eigene Garten bieten ausreichend Platz zum Entspannen.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Fotos um Musterfotos handelt!

Ausstattung

- vollausgestattete Küche
- 3-Scheiben Isolierverglasung
- elektrische Außenjalousien
- hochwertiger Eichenparkett in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Moderne Bäderausstattung mit Qualitätskeramik

- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Gegensprechanlage
- Raumlüfter

Ein Lift, Keller, Kinderwagen- und modern ausgestatteter Fahrradabstellraum befinden sich ebenfalls im Haus. Autoabstellplätze sind zusätzlich um EUR 120,- brutto/Monat verfügbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U-Bahn U6 Station „Floridsdorf“
- Buslinien 33A und 33B
- Straßenbahnlinie 31

Heizung, Warmwasser und Strom werden nach Verbrauch abgerechnet.

Befristung: 3 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten: 3BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühren

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 <250m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <750m

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.