Anlegerhit an der Alten Donau – Vermietet bis 2030 – 2-Zimmer mit Balkon & Wasserzugang – Provisionsfrei

Objektnummer: 214

Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Floridusgasse 50
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,91 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	283.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

Tim Rauter

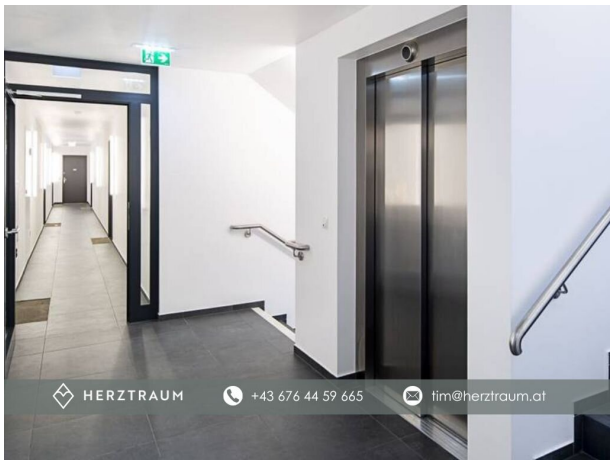
Herztraum Immobilientreuhand GmbH
Schottenring 16 / 3.OG
1010 Wien

T +43 676 44 59 665
H +43 676 44 59 665

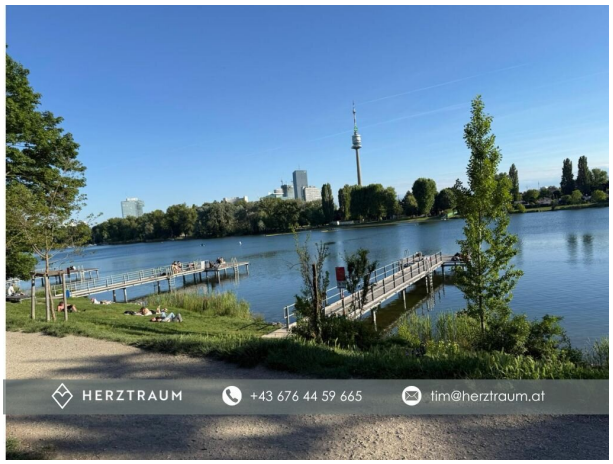
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

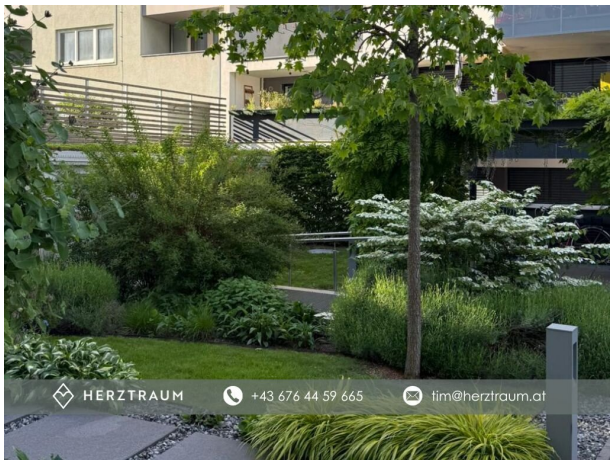
HERZTRAUM
+43 676 44 59 665
tim@herztraum.at

HERZTRAUM
+43 676 44 59 665
tim@herztraum.at


HERZTRAUM
+43 676 44 59 665
tim@herztraum.at

HERZTRAUM
+43 676 44 59 665
tim@herztraum.at


HERZTRAUM
+43 676 44 59 665
tim@herztraum.at

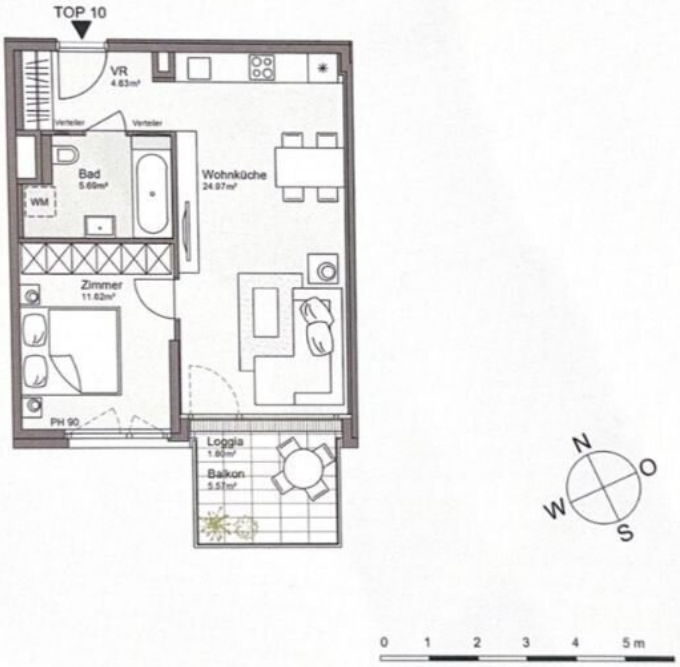

HERZTRAUM
+43 676 44 59 665
tim@herztraum.at

Liv

an der alten Donau

1.OG / Top 10

Wohnnutzfläche	46.91 m²
Freifläche (Loggia/Terrasse/Balkon)	7.37 m²



Schnitt und Übersicht

HERZTRAUM +43 676 44 59 665 tim@herztraum.at

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause an der Alten Donau – moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & direktem Wasserzugang – Provisionsfrei

Willkommen in dieser stilvollen und neuwertigen Etagenwohnung im 21. Bezirk von Wien – gelegen in einer hochmodernen Wohnanlage direkt an der Uferpromenade der Alten Donau. Die Wohnung bietet nicht nur zeitgemäßen Wohnkomfort, sondern auch eine außergewöhnliche Lage zwischen Wasser, Grünraum und urbaner Lebensqualität.

Hinweis:

Die Wohnung ist derzeit **befristet vermietet bis 31.03.2030** – ideal für Anleger, die auf langfristige Sicherheit setzen möchten.

Der derzeitige **Hauptmietzins beträgt € 668,89 pro Monat** (wertgesichert, *gebunden an den Verbraucherpreisindex 2020*).

Wohnen, wo andere Urlaub machen

Vor Ihrer Haustür erstreckt sich eine grüne Oase: Spazierengehen, Radfahren, Skaten oder entspanntes Verweilen am Wasser – dieses Grätzl zählt zu den lebenswertesten Adressen Wiens. Ein öffentlicher Wasserzugang mit Badestegen sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sorgen für ein ganzjähriges Urlaubsgefühl. Jede Jahreszeit bietet hier ihren eigenen Reiz – vom bunten Herbst bis zur winterlichen Wasserlandschaft.

Die Wohnung im Überblick:

• **Wohnnutzfläche:** 46,91 m²

• **Loggiafläche:** 1,80 m²

• **Balkonfläche:** 5,57 m²

• **Etage:** 1. Obergeschoss (mit Lift)

• **Zimmer:** 2 gut geschnittene, helle Räume

• **Balkon:** Südseitig, ruhig gelegen mit Blick ins Grüne

• **Küche:** Hochwertige Einbauküche (Herd, Ofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination)

• **Bad:** Modern ausgestattet

• **Ausstattung:** Fußbodenheizung, elegante Fliesen & Parkett, elektrische Außenrollos

• **Besonderheiten:** Ruhiger, begrünter Innenhof – direkter Zugang zur Alten Donau durch den Innenhof

Lage & Infrastruktur:

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend – mit Bus, Straßenbahn und S-Bahn erreichen Sie das Zentrum in kurzer Zeit. Nahversorgung, Schulen, Kindergärten, Apotheken und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Lage bietet eine perfekte Verbindung von Erholung und urbanem Leben.

Kaufpreis: € 283.500,–

Provisionsfrei

Eine attraktive, langfristige Investitionsmöglichkeit in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Info:

Wir erlauben uns, der guten Ordnung halber, darauf aufmerksam zu machen, dass Sie im Falle des Ankaufes des inserierten Objektes mit den den unten stehenden Nebenkosten zu rechnen haben:

- 3,50% Grunderwerbsteuer

- 1,10% Eintragungsgebühr

- Kosten für die Errichtung, treuhänderische Durchführung und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrages

Bei Fragen, Interesse an weiterführenden Informationen oder einem Besichtigungstermin, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

mit freundlichen Grüßen,

Tim Rauter

Tel.: +43 676 44 59 665

E-Mail: tim@herztraum.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <425m
Apotheke <550m
Klinik <1.225m
Krankenhaus <2.025m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <525m
Universität <925m
Höhere Schule <1.400m

Nahversorgung
Supermarkt <400m
Bäckerei <550m
Einkaufszentrum <1.300m

Sonstige
Geldautomat <650m
Bank <800m
Post <500m
Polizei <725m

Verkehr
Bus <125m
U-Bahn <1.100m
Straßenbahn <450m

Bahnhof <1.100m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap