

2-Zimmer Gartenwohnung im Neubau



Objektnummer: 6220

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
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

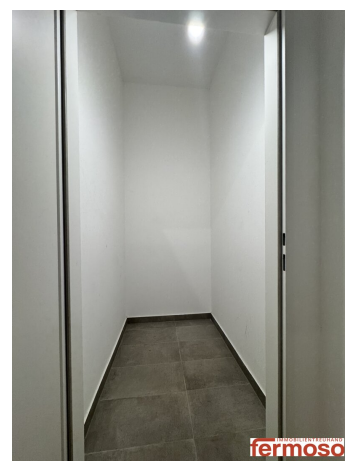


Ilksev Karakas

Fermoso Immobilienreuhand GmbH

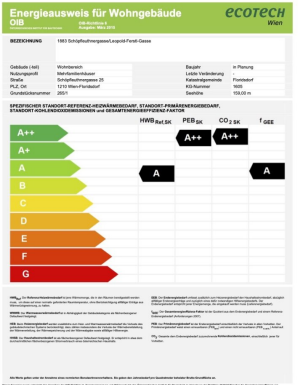














DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASS ZU NENNEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE SCHWIE AUF FUßBODENFLÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.

SCHÖPFLEUTHNERGASSE 25
1210 WIEN

EG | TOP 7

WNF	51,13 m²
Loggia	5,17 m²
Terrasse	5,57 m²
Garten	18,02 m²

VERMIETER

fermoso
IMMOBILIENREHANDLUNG

Objektbeschreibung

Gartentraum mit wind- und wettergeschützter Loggia in Innenhoflage; energieeffizienter Neubau (BJ. 2022)

Liebe/r Wohnungssuchende/r

Lassen Sie sich begeistern von dieser Erdgeschoss- Gartenwohnung im 21. Bezirk in Wien!

Dieses 2-Zimmer Apartment bietet Ihnen auf 51 m² Wohnfläche eine wundervolle Wohnatmosphäre. Das Apartment, welches mit Parkett, Fußbodenheizung und einer Einbauküche ausgestattet ist, liegt im Erdgeschoss und verfügt über eine private Freifläche mit Garten, Terrasse und Loggia. Hier finden Sie den perfekten Ausgleich zum stressigen Alltag.

Wasseranschlüsse, Strom und Licht sind auch im Außenbereich vorhanden.

Geheizt wird über eine Fußbodenheizung welche mit Fernwärme betrieben wird und die hohen Decken (2,80 cm) sorgen für ein angenehmes Wohnklima und ein besonders großzügiges Raumgefühl.

Dank der modernen Wohnungsausstattung, der im Kellergeschoss des Wohnhauses liegenden Tiefgarage, der praktischen Lage mit besten Anbindungsmöglichkeiten und vielen weiteren Annehmlichkeiten, können Sie sich auf eine höchst komfortable Lösung für Ihre Wohnbedürfnisse freuen.

Die Miete beträgt 1.099€. Optional kann in der hauseigenen Tiefgarage ein KFZ-Stellplatz zum Preis von 120€ inkl. MwSt. angemietet werden.

Lage:

Die Adresse "Schöpfleuthnergasse 25" liegt nächst dem Zentrum Floridsdorfs.

Sämtliche Nahversorger liegen im direkten Umkreis und die öffentliche Verkehrsanbindung sowie auch die Straßenverkehrsanbindung sind ausgezeichnet.

Nur 100 Meter entfernt liegt der Franz-Jonas-Platz, wo allerhand an Gastronomie, Geschäfte sowie S-Bahn, U-Bahn (U6), Straßenbahn (Linie 25, 26, 30, 31) und Buslinien abfahren.

400 Meter sind es zum Floridsdorfer Wasserpark an der Oberen Alten Donau. Somit ist auch dieses wundervolle Naherholungsgebiet fußläufig erreichbar.

Weitere 400 Meter und Sie erreichen den Hubertusdamm an der neuen Donau.

Auch die Fahrradwege sind in den genannten Standorten bestens ausgebaut, was ein einfaches und rasches Erreichen Ihrer Lieblingsorte zum Kinderspiel macht.

Für Autofahrer ist, durch die Donauuferautobahn und die schnelle Erreichbarkeit weiterer wichtiger Verkehrsstraßen, die Lage ausgezeichnet.

Aus Ihrer Tiefgarage ist die Autobahn in nur 3 Minuten erreichbar.

Nutzen Sie die Chance und nehmen Sie noch heute Kontakt auf!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap