

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon bei "Am Park"



Objektnummer: 86892

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopoldine-Padaurek-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,43 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	940,00 €
Kaltmiete (netto)	759,91 €
Kaltmiete	854,55 €
Betriebskosten:	94,64 €
USt.:	85,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des
immobilienring.at



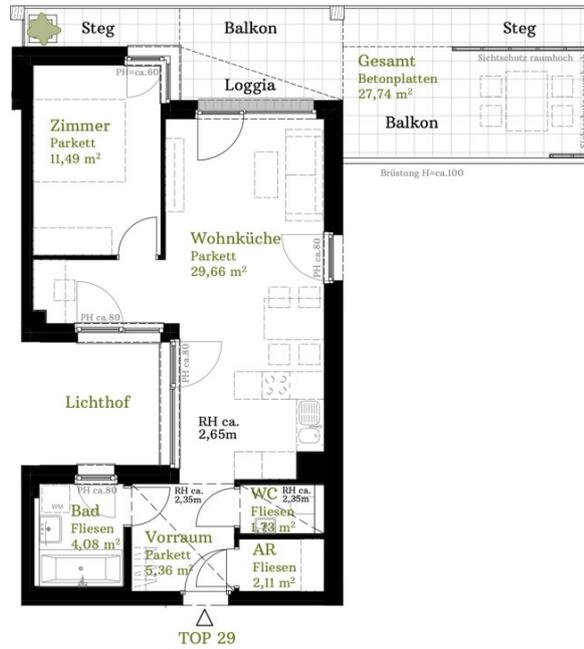






19 1:100

18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
0

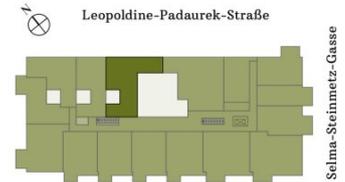


TOP 29

Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. | Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. | Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. | Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. | Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgeh. Decken sowie Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt. | Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind die Naturmaße zu nehmen | Änderungen während der Bauausführung – infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen – vorbehalten.

Poldine am Park.

Leopoldine-Padaurek-Straße 17, 1210 Wien



Poldine	Top 29	2.OG
Zimmeranzahl		2
Vorraum	5,36 m ²	
Abstellraum	2,11 m ²	
Wohnküche	29,66 m ²	
Zimmer	11,49 m ²	
Bad	4,08 m ²	
WC	1,73 m ²	
Wohnräume gesamt	54,43 m²	
Loggia	2,08 m ²	
Balkon	17,89 m ²	
Steg	7,77 m ²	
Freiraum gesamt	27,74 m²	
Kellerabteil	3,09 m ²	

Stand 25.05.2020
www.poldineampark.wien | www.are.at
Poldine am Park ist ein Projekt der

ARE AUSTRIAN
REAL
ESTATE



Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon bei "Am Park"

Inmitten des aufstrebenden Stadtteils Floridsdorf, auf dem Areal der ehemaligen Siemensgründe, wurde mit dem Wohnprojekt „**Selma und Poldine**“ ein urbanes Wohnquartier geschaffen, das Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung ideal miteinander verbindet.

Die Anlage bietet unterschiedlich geschnittene Wohnungen von ca. 39 m² bis 76 m² – alle mit privaten Freiflächen wie Balkon, Loggia oder Terrasse. Durch intelligente Grundrisse eignen sich die Einheiten perfekt für Singles, Paare oder auch Studierende, die Wert auf eine clevere Raumaufteilung legen. Die hervorragende Infrastruktur, vielfältige Freizeitangebote, Grünflächen sowie mehrere Kindergärten in unmittelbarer Umgebung sorgen für hohe Lebensqualität und machen dieses Projekt besonders attraktiv.

Raumaufteilung & Ausstattung

Die ca. 51 m² große Wohnung überzeugt mit einer optimalen Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung:

- Geräumige Wohnküche mit moderner, voll ausgestatteter Einbauküche
- Separates Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Handtuchrockner und Waschmaschinenanschluss
- Separate Toilette
- Praktischer Abstellraum
- Einladender Vorraum
- **Großer Balkon mit über 27 m² Fläche** – ideal zum Entspannen im Freien

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Parkettboden in Wohn- und Schlafbereich
- Hochwertige Fliesen in Bad und WC
- Sicherheitstür mit einbruchshemmendem Sicherheitsbeschlag
- Gegensprechanlage
- SAT-Anlage
- Innenliegender Sonnenschutz
- Begrünte, automatisch bewässerte Pflanztröge auf dem Balkon

Attraktive Gemeinschaftsflächen

- Fahrradabstellraum im Erdgeschoss
- Kinderwagenabstellräume auf jedem Stockwerk
- Waschküche mit Waschmaschine und Trockner
- Gemeinschaftsdachterrasse im 3. Obergeschoss mit angeschlossenem Aufenthaltsraum
- Co-Working-Zone im Erdgeschoss, nutzbar für alle Bewohner:innen

Perfekte Anbindung

- **S-Bahn-Station „Wien Siemensstraße“** in unmittelbarer Nähe
- Buslinien **29A, 29B und 30A** schnell erreichbar

Weitere Eckdaten

- **Heizung & Warmwasser:** verbrauchsabhängige Abrechnung
- **Mietdauer:** befristet auf 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist
- **Kautiön:** 6 Bruttomonatsmieten
- **Vertragserrichtungskosten**

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 <1.250m
Apotheke <1.250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m
Kindergarten <500m
Universität <1.750m



Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.250m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.750m

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.