

Erstbezug: Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Garten in 1210 Wien



Objektnummer: 174

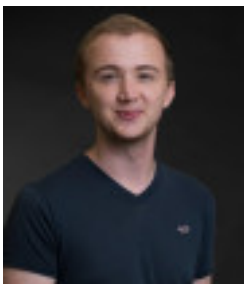
**Eine Immobilie von Futschik Immobilienverwalter und
Immobilienmakler GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,86 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	11,86 m ²
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,82 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,85
Gesamtmiete	777,92 €
Kaltmiete (netto)	600,00 €
Kaltmiete	707,20 €
Betriebskosten:	107,20 €
USt.:	70,72 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

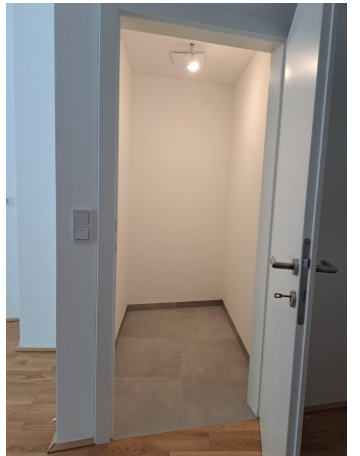


Clemens Svolba















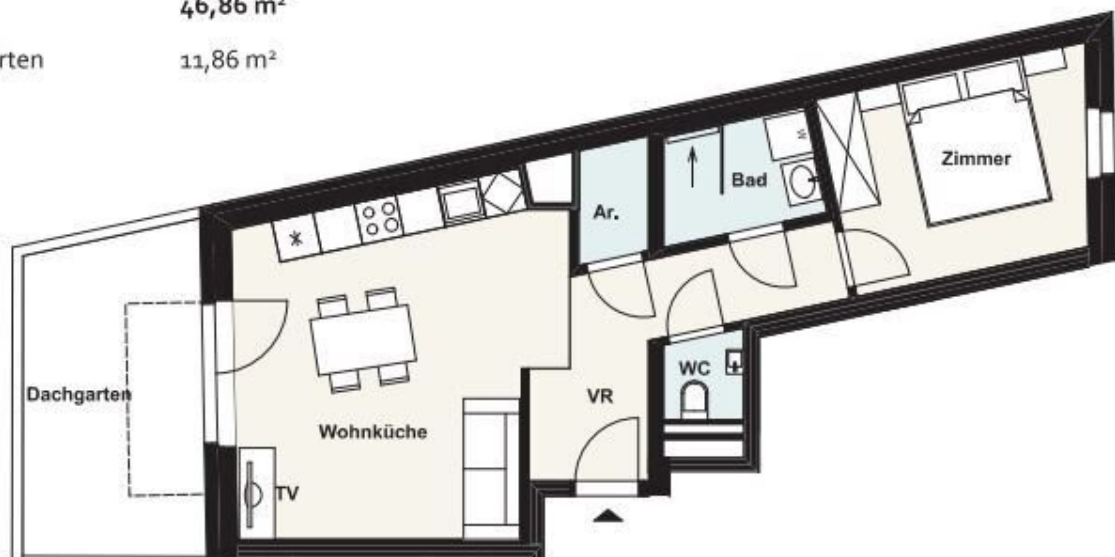
TOP 03

ERDGESCHOSS

Vorraum	8,44 m ²
Wohnküche	21,15 m ²
Zimmer	10,70 m ²
Bad	3,50 m ²
WC	1,39 m ²
AR	1,68 m ²

WNF 46,86 m²

Dachgarten 11,86 m²



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1210 Wien! Diese charmante Erdgeschosswohnung bietet Ihnen nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität durch die ruhige Lage nahe dem Stadtrand.

Mit einer großzügigen Fläche von 46,86 m² und zwei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung der perfekte Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien. Der Erstbezug garantiert Ihnen ein frisches und unberührtes Ambiente, das Sie ganz nach Ihrem Geschmack gestalten können.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der private Garten, der Ihnen die Möglichkeit bietet, im Freien zu entspannen, zu gärtnern oder gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen die Sonne genießen oder an kühlen Herbstabenden den Tag mit einem Glas Wein ausklingen lassen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie Bus- und Straßenbahnlinien, während der nahegelegene Autobahnanschluss Ihnen eine unkomplizierte Anreise in die umliegenden Regionen ermöglicht. Der Bahnhof Floridsdorf ist nur wenige Straßenbahnstationen entfernt.

In der Nähe befinden sich außerdem zahlreiche Einrichtungen, die Ihren Alltag erleichtern: Arztpraxen, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind in Gehweite. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie alles, was Sie benötigen, bequem in Ihrer Umgebung finden.

Nutzen Sie die Chance auf diesen Erstbezug und genießen Sie das Leben in einer Wohnung, die sowohl Komfort als auch eine tolle Rückzugsmöglichkeit durch die ruhige Umgebung und den eigenen Dachgarten bietet.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap