

## Helle 3-Zimmer-Wohnung in U-Bahn-Nähe – unbefristet zu mieten



helle, freundliche Räume

**Objektnummer: 2776**

**Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1985                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 89,63 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 2,20 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 72,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,54                           |
| Gesamtmiete                   | 1.429,14 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 900,00 €                         |
| Kaltmiete                     | 1.167,12 €                       |
| Betriebskosten:               | 267,12 €                         |
| Heizkosten:                   | 121,09 €                         |
| USt.:                         | 140,93 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Pino Reinhard Lux**





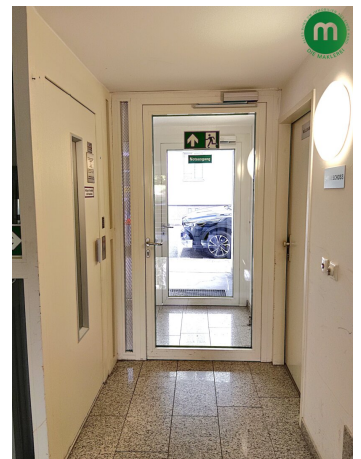




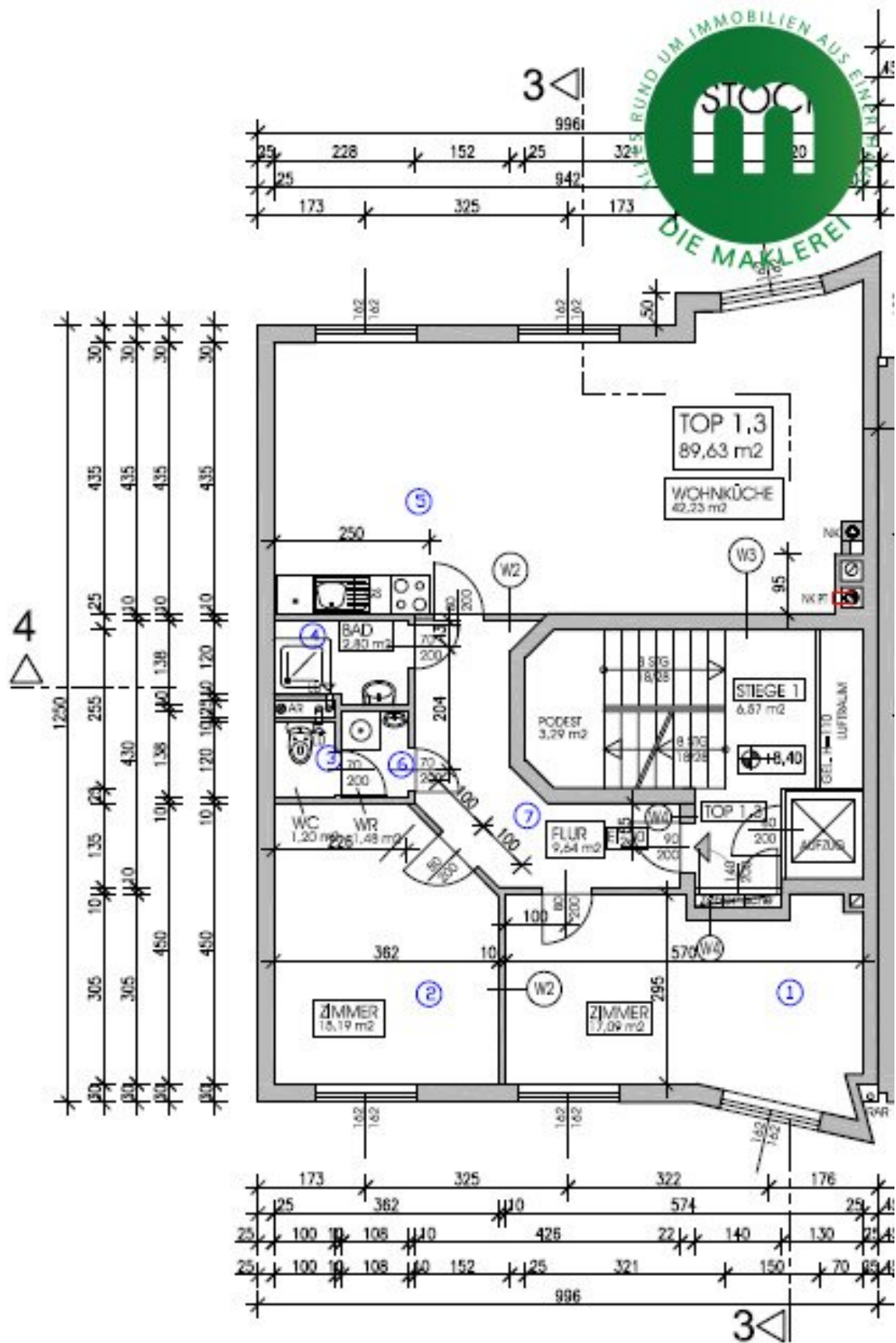


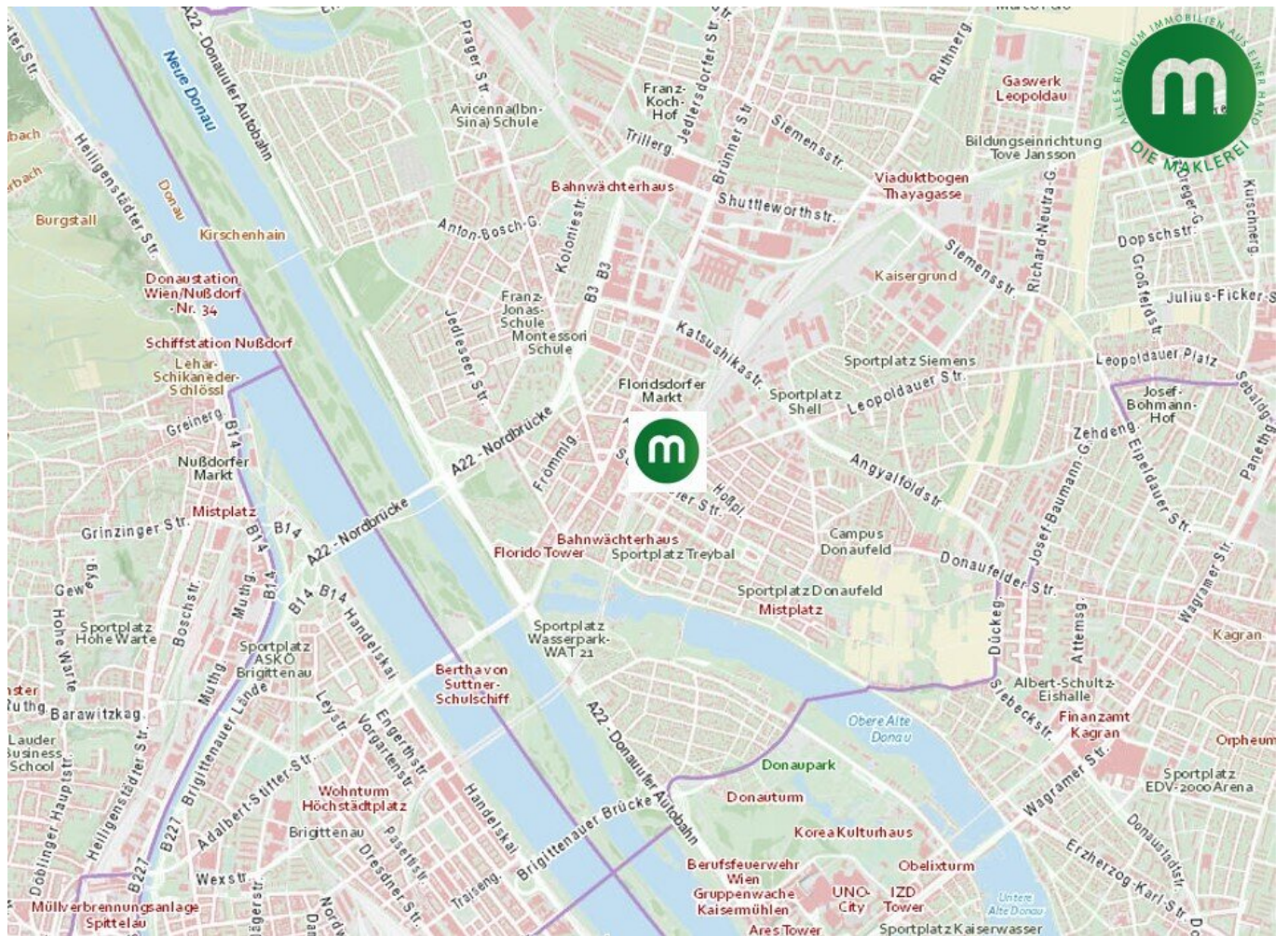












## Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitengasse nahe dem **S-Bahnhof und der U6-Station Floridsdorf** gelangt diese freundlich helle **3-Zimmer-Wohnung (2 Schlafzimmer + 1 Wohn/Esszimmer)** mit **ca. 90 m² Wohnfläche** zur unbefristeten Vermietung. Die Wohnung befindet sich im **3. Stock** eines gepflegten Neubaus aus dem Jahr 1985 und ist per **Personenaufzug** erreichbar. Dank der nordöstlich/südwestlichen Ausrichtung genießen Sie hier angenehmes Licht in den Wohnräumen.

Die Raumaufteilung überzeugt durch Funktionalität und Großzügigkeit: **Drei zentral begehbare Zimmer**, eine **vollausgestattete Einbauküche mit Geschirrspüler und Dunstabzug**, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein **separates WC mit Handwaschbecken** und **Vorraum** bieten alles, was man für komfortables Wohnen braucht. Die Ausstattung umfasst Laminat- und Fliesenböden, mehrfachverglaste **Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz** sowie eine Gas-Zentralheizung. Auch ein **Kellerabteil** steht zur Verfügung, darüber hinaus gibt es im Haus einen **Wasch- und Trocken-** sowie einen **Fahrradabstellraum**.

Besonders attraktiv ist die hervorragende Verkehrsanbindung und Infrastruktur trotz ruhiger Lage: Die U-Bahn-Station der **Linie U6** sowie der **S-Bahnhof Floridsdorf** befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien. Auch die Nahversorgung ist bestens abgedeckt: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Schulen etc. befinden sich in nächster Nähe, der **Floridsdorfer Markt** ("Schlingermarkt") liegt nur ca. 500 Meter entfernt. Die Klinik Floridsdorf ist in wenigen Minuten erreichbar, für Berufspendler attraktiv ist die nahe gelegene Autobahnanbindung am Knoten Floridsdorf. Zum **Strandbad Angelibad**, dem **Floridsdorfer Wasserpark** oder auf die **Donauinsel** gelangen Sie bequem zu Fuß, die Straßenbahnlinie 31 verbindet Sie direkt mit dem **Heurigenort Stammersdorf** sowie dem **1. Bezirk**.

Ein **Garagenplatz** im Haus kann optional für € 95,- inkl. Ust. pro Monat angemietet werden. Die **Heizkosten** werden gemäß der derzeitigen Vorschreibung mit **€ 145,31 inkl. Ust./Monat** akontiert.

Aufgrund der **unbefristeten Mietdauer** eignet sich die Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die langfristig in einem gut angebundenen und urbanen Umfeld leben möchten.

-----

*Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer **nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift und Telefonnummer sowie Gehaltsnachweis und Mieterselbstauskunft** bearbeiten können, und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.*

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap