

## GEKÜHLTER 1,5 ZIMMER ERSTBEZUG BEIM BAHNHOF JEDLERSDORF



**Objektnummer: 960/72985**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien, Floridsdorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	37,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Gesamtmiete</b>	795,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	669,60 €
<b>Kaltmiete</b>	783,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	114,00 €
<b>USt.:</b>	11,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



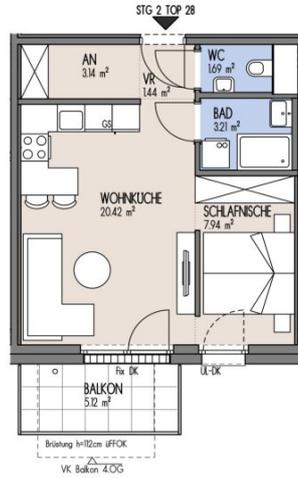
**Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost







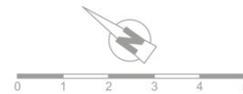


## NordGlück

Freifinanziertes Eigentum

1210 Wien,  
Hutterplatz 6

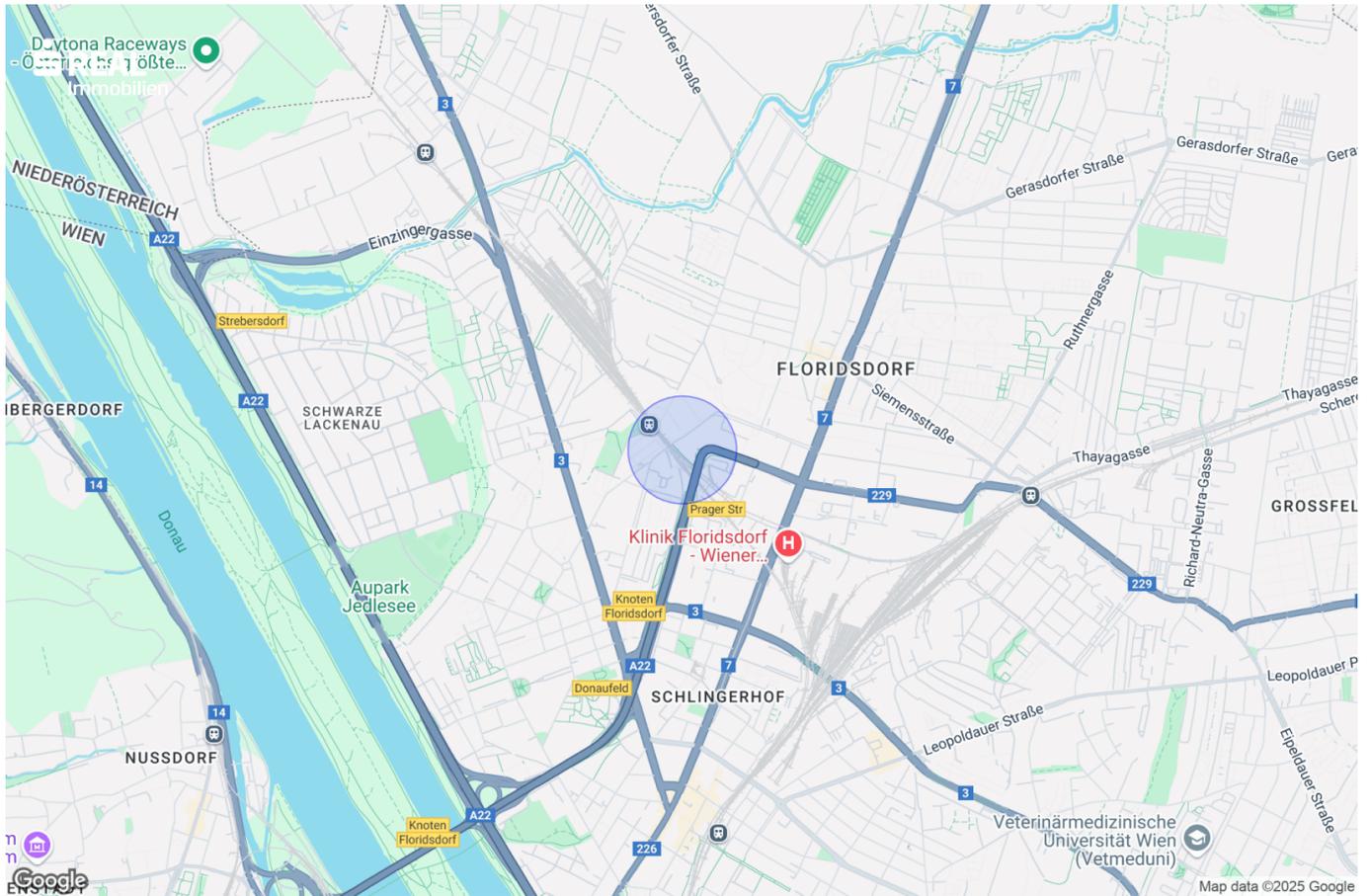
3. OG | Stg 2 | TOP 28  
Wohnfläche 37,84 m<sup>2</sup>  
Balkon 5,12 m<sup>2</sup>



1-Zimmer-Wohnung

Dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und sind im Lieferumfang/Kaufpreis nicht inkludiert und sind nicht Vertragsgrundlage. Strichliert dargestellte Sanitärgegenstände sind Vorschläge (Leitungen nicht vorgerichtet). Nebenräume haben eventuell geringere Raumhöhen. Vorbehaltlich technisch erforderlicher Änderungen.  
Stand 15.01.2025

BAUTRÄGER:  
RE Wohnraum GmbH  
1220 Wien, Donau-City-Straße 1  
0800 201020 | www.mischek.at



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine entzückende 1,5-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage am Hutterplatz im 21. Bezirk. Es handelt sich um einen absoluten Erstbezug in einem modernen Neubau mit hochwertiger Ausstattung – ideal für Singles oder Paare, die stilvolles Wohnen mit optimaler Anbindung verbinden möchten.

### Wohnfläche & Raumaufteilung:

Die Wohnung verfügt über ca. 37 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:

- großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener, voll ausgestatteter Einbauküche
- ruhiger Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer
- halb abgetrennter Schlafbereich
- modernes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- geräumiger Vorraum mit Platz für Garderobe

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immviewer.com/portal/tour/3124955?accessKey=6881>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### Ausstattungshighlights:

- hochwertiger Parkettboden
- Deckenheizung und -Kühlung für ganzjährigen Komfort
- moderne Einbauküche mit allen Geräten
- Neubau mit modernstem Standard
- Gemeinschaftsraum, Waschküche und großer Fahrradraum im Haus

### **Lage & Anbindung:**

Die Wohnung liegt in einer sehr ruhigen Wohngegend und ist dennoch hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden:

- Bahnhof Jedlersdorf in wenigen Gehminuten erreichbar
- Buslinie 36A in unmittelbarer Nähe
- Nahversorgung, Supermärkte und Grünflächen in fußläufiger Umgebung

### **Mietkonditionen:**

- Wohnfläche: ca. 37 m<sup>2</sup>
- Befristung: 3 Jahre (derzeit keine Aussage zur Verlängerung möglich)
- Miete inkl. Betriebskosten: € 795
- aktuelle Heiz- und Kältevorschrift EUR 79,65 (zusätzlich)
- Kautions: 3 BMM
- Bezug: ab sofort möglich

### **Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage und stehen gerne für eine Besichtigung zur Verfügung.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m



Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

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

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.