

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



Wohnküche

Objektnummer: 2730

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,47 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,20 m ²
Heizwärmebedarf:	C 72,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,54
Gesamtmiete	1.299,64 €
Kaltmiete (netto)	947,63 €
Kaltmiete	1.181,49 €
Betriebskosten:	233,86 €
USt.:	118,15 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Pino Reinhard Lux

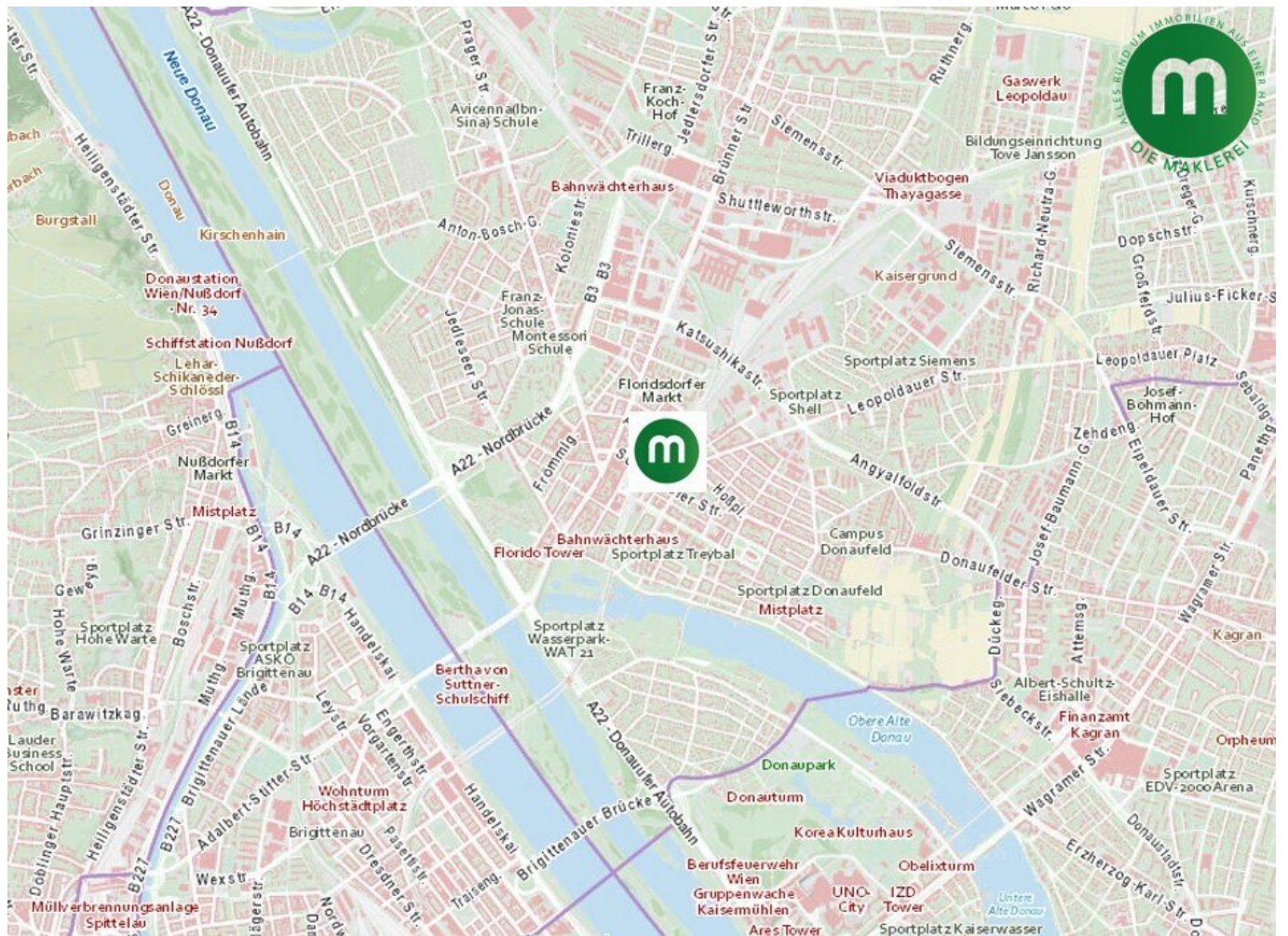
DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH

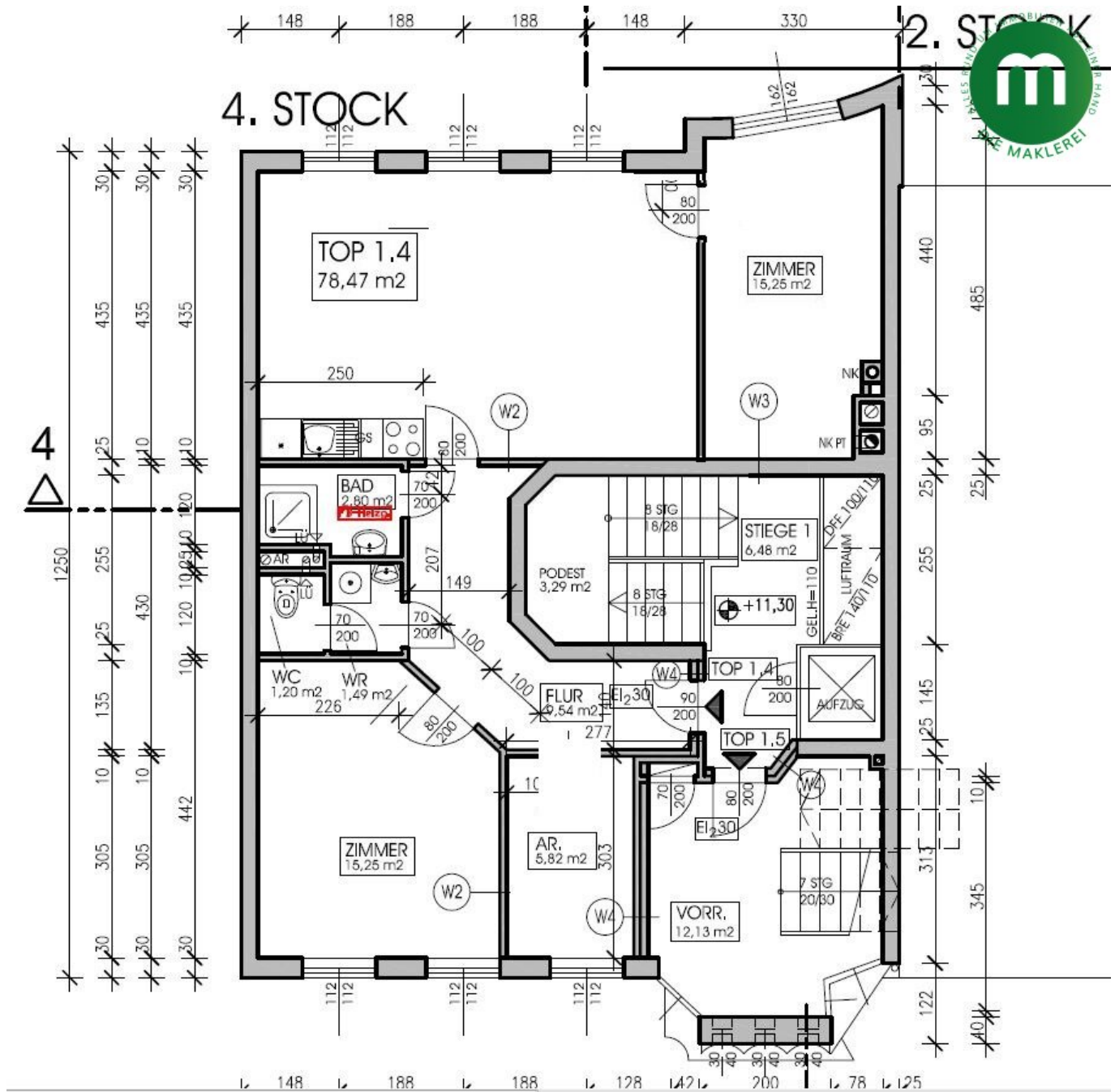












Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitengasse nahe dem **S-Bahnhof und der U6-Station Floridsdorf** gelangt diese freundlich helle **3-Zimmer-Wohnung (2 Schlafzimmer + Kabinett + Wohnküche)** zur unbefristeten Vermietung. Die Wohnung befindet sich im **4. 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: **Zwei Zimmer**, eine **vollausgestattete Einbauküche**, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein **separates WC mit Handwaschbecken** und **Vorraum** bieten alles, was man für komfortables Wohnen braucht. **Ein weiterer Raum** mit knapp 6 m² Fläche bietet sich als zB Abstellraum an, kann dank des Fensters aber auch als Homeoffice oder Ähnliches genutzt werden. Das vom Bad **getrennte WC** verfügt über einen Vorraum mit **Handwaschbecken**, wo ebenfalls eine **Waschmaschine** bereitsteht. 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**.

Die **Heizkosten** werden gemäß der derzeitigen Vorschreibung mit **€ 127,22 inkl. Ust./Monat** akontiert und zur Miete vorgeschrieben.

Ein **Garagenplatz** im Haus kann optional für € 95,- inkl. Ust. pro Monat angemietet werden.

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