

HOCHWERTIGE 3 - ZIMMER WOHNUNG / NÄHE SCN



Wohnzimmer (S)

Objektnummer: 120910

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

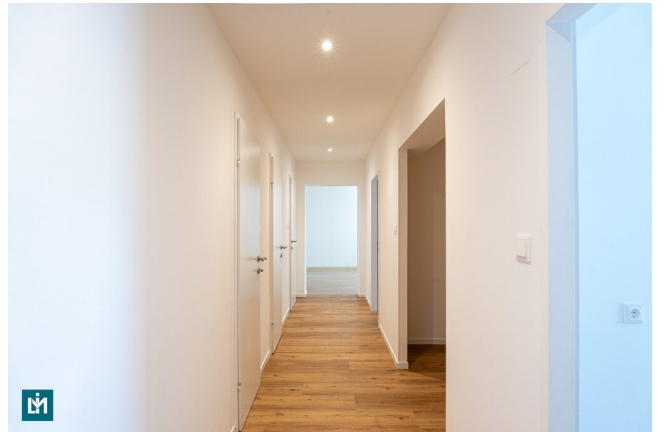
Adresse	Bahnsteggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,00 m ²
Nutzfläche:	76,00 m ²
Gesamtfläche:	76,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 54,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Gesamtmiete	1.149,00 €
Kaltmiete (netto)	959,98 €
Kaltmiete	1.131,82 €
Betriebskosten:	171,84 €
USt.:	17,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

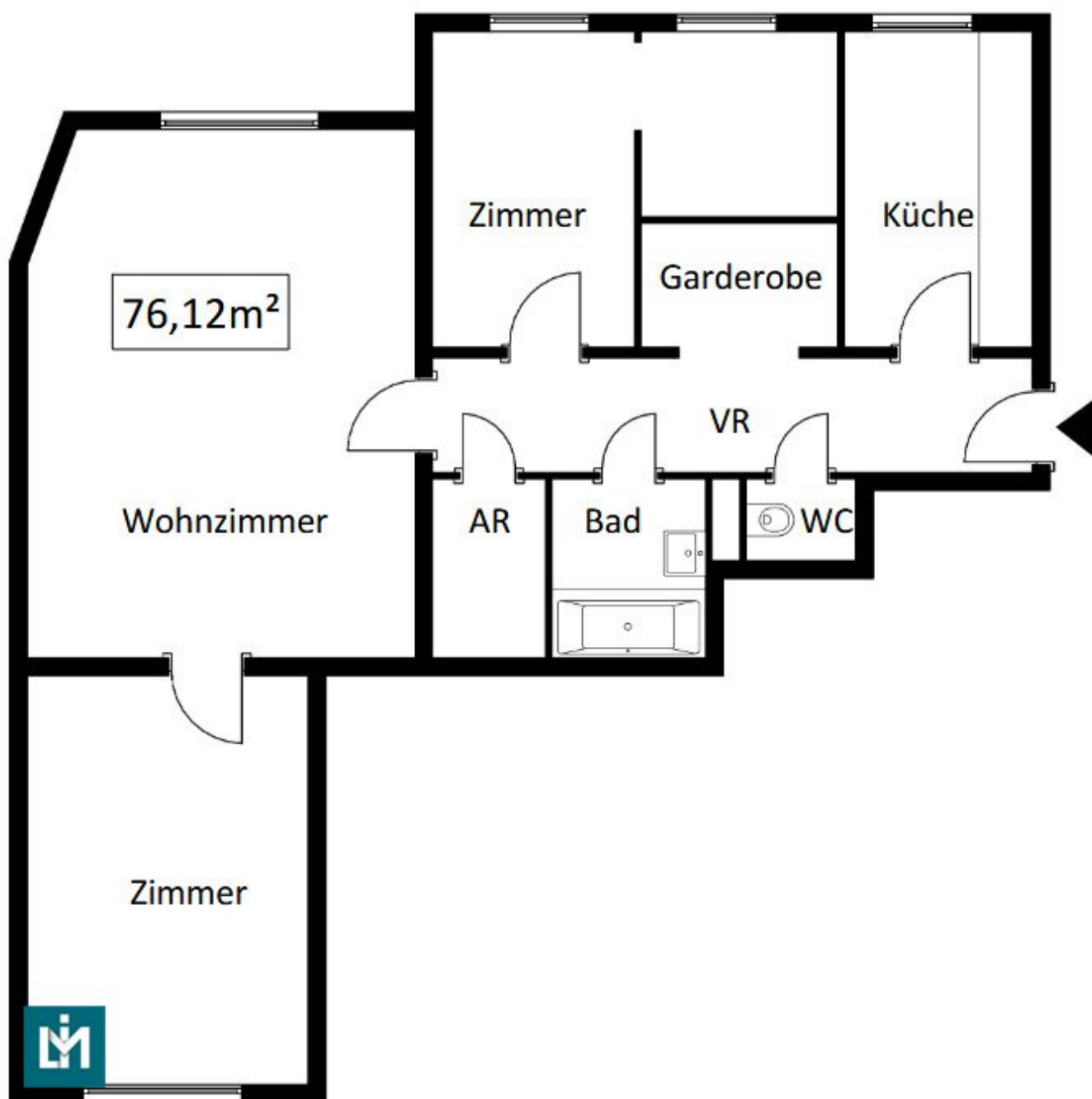
Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese **ca. 76m² große 3 - Zimmer Wohnung**, in guter Lage des **21. Wiener Gemeindebezirks (Floridsdorf)**. Die stilvolle Wohnung überzeugt durch eine moderne Raumaufteilung.

Das Objekt befindet sich im **2. Liftstock**, in Ruhelage und ist **südlich** als auch **nördlich** ausgerichtet.

Die Wohnung ist größtenteils **zentral begehbar** und gliedert sich wie folgt:

- Vorraum mit Garderobe
- Separates WC
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum
- Wohnzimmer (ca.22m²) S
- Schlafzimmer (ca.13m²) N
- Kinder/Arbeitszimmer (ca.13m²) S
- Küche S

Die Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Ein **Fahrrad/Kinderwagenraum**, eine **Waschküche** sowie ein **eigenes Kellerabteil (ca.2m²)** stehen ebenso zur Verfügung. Verwaltet wird die Liegenschaft von der **LIM-Management Immobilienverwaltung**. Die Kosten für Heizung und Warmwasser belaufen sich aktuell auf **€ 92,00,- (Brutto)** monatlich und würden zu den € 1.149,00,- noch hinzukommen.

Die Wohnung befindet sich in im Norden Wiens, der für seine Balance zwischen urbaner

Infrastruktur und naturnaher Umgebung geschätzt wird.

Das Objekt liegt in einer ruhigen Seitenstraße, unweit der Donauinsel und des Floridsdorfer Auparks. Diese Lage bietet sowohl Naherholung als auch kurze Wege ins Stadtzentrum.

Des Weiteren ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz als sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **36B**, Station Ignaz-Köck-Straße (Leopoldau-Jedlesee, Bellgasse), **36A**, Station Koloniestraße (Jedlesee, Bellgasse-Carabelligasse), **Straßenbahn 26**, Station Nordbrücke (Strebersdorf, E.-Hawranek-Platz-Hausfeldstraße), **Straßenbahn 30**, Station Bahnsteggasse (Floridsdorf-Stammersdorf), **Straßenbahn 31**, Station Floridsdorfer Markt (Schottenring-Stammersdorf). Zusätzlich bedient der **Bahnhof Wien Brünner Straße** sowie der **Bahnhof Wien Floridsdorf** (ebenso in wenigen Gehminuten erreichbar) noch weitere **S-Bahn Linien**, **Buslinien**, den **Regional-Express (REX)** als auch die **U6**.

FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@LIM-BROKER.AT ZUR VERFÜGUNG.

Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von Lim-Broker (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap