

Großzügige Maisonette-Wohnung in ruhiger Lage



Objektnummer: 5237/1279

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	68,00 m ²
Nutzfläche:	68,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 53,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	616,17 €
Kaltmiete	836,47 €
Betriebskosten:	220,30 €
Heizkosten:	58,23 €
USt.:	95,30 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

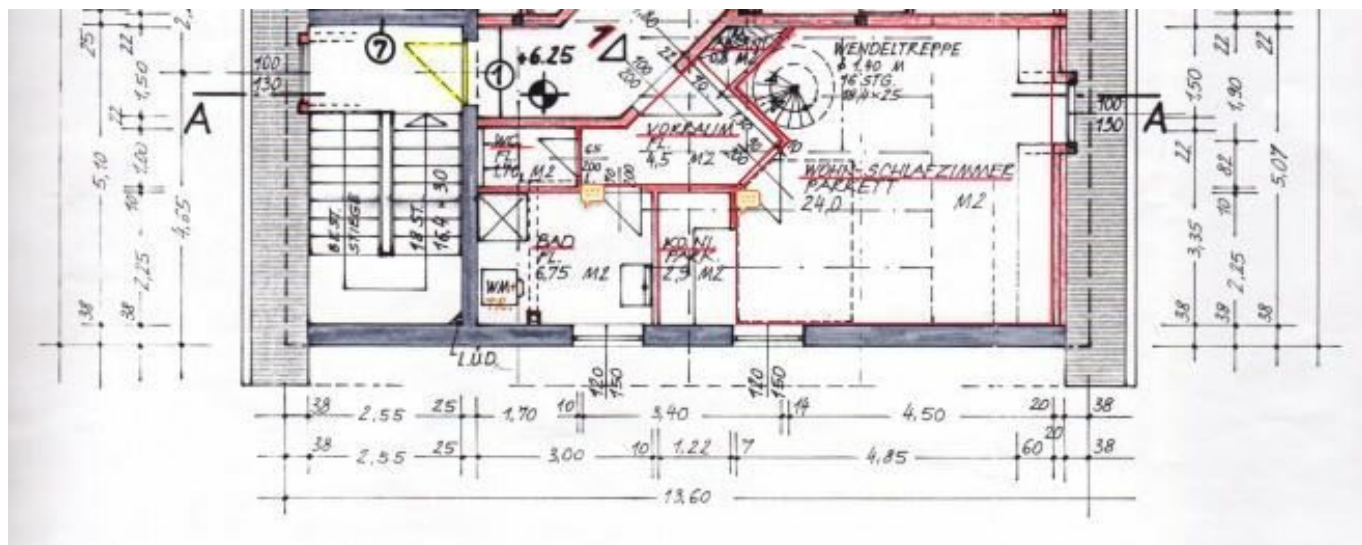


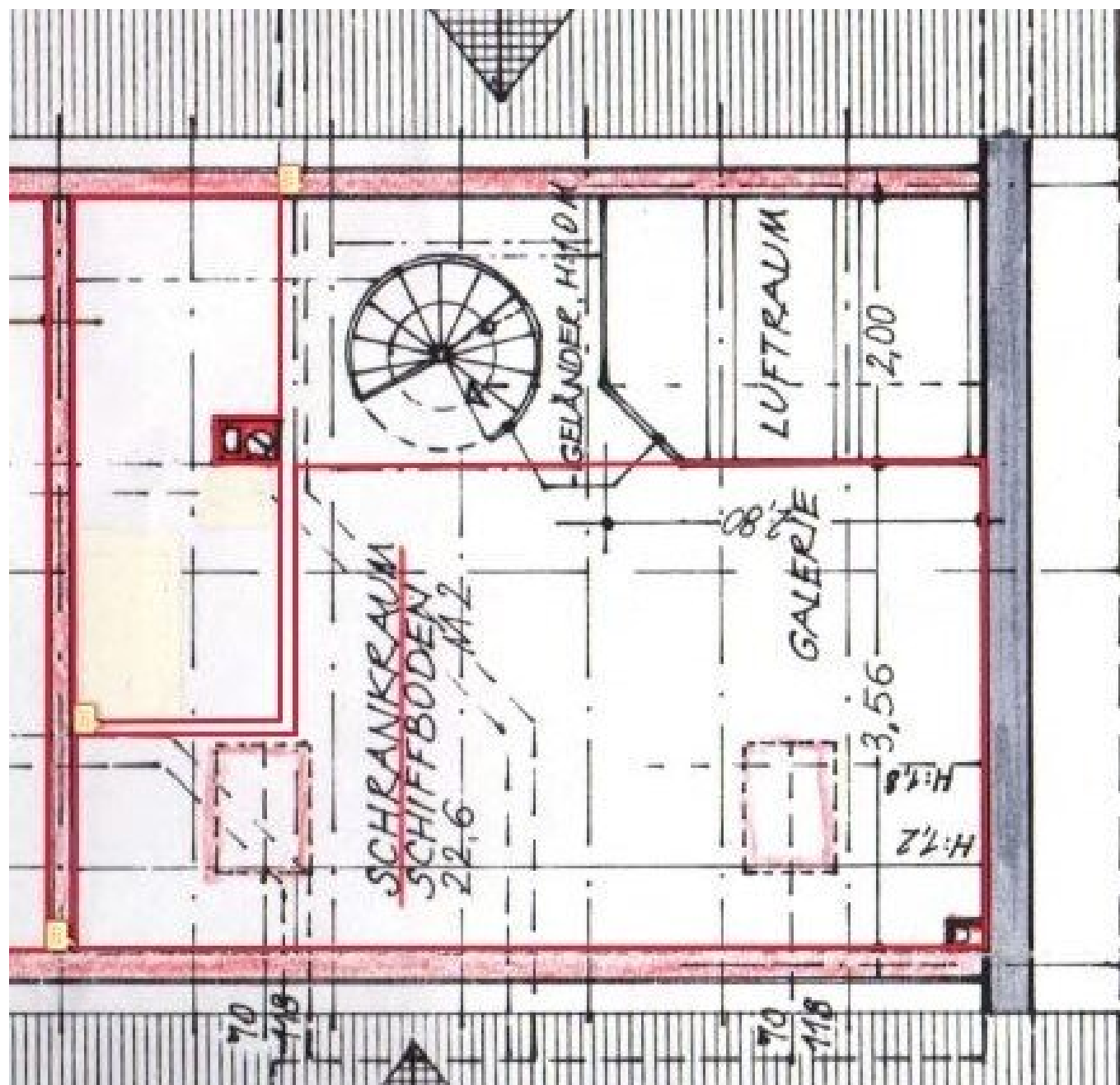
MMag. Gregor Zimmer

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2
1130 Wien









Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese sehr gut aufgeteilte Maisonette-Wohnung bietet ca. 68 m² Wohnfläche und überzeugt durch ihren großzügigen Wohnraum, der viel Platz für eine klare Trennung von Ess- und Wohnbereich ermöglicht.

Die Wohnung eignet sich ideal für Mieter:innen, die ihre Zeit gerne in einem gemütlichen und zugleich modernen Zuhause verbringen möchten.

Besonders hervorzuheben sind das **lichtdurchflutete Badezimmer mit Fenster**, die **Einbauküche** sowie der **separate Schlafbereich im Obergeschoss**, der zusätzlichen Stauraum und Platz für einen Homeoffice-Bereich bietet.

Raumaufteilung

- Wohnküche mit sämtlichen Geräten
- 1 Schlafzimmer im oberen Bereich
- Badezimmer mit Dusche, Tageslicht und Waschmaschinenanschluss
- Vorzimmer
- separates WC
- Abstellraum im Obergeschoss
- zusätzlicher Platz für Homeoffice im oberen Bereich

Ausstattung

- Einbauküche mit allen Geräten
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Sanitärbereichen

- modernes Tageslichtbad
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung

Besonderheiten

- Maisonette-Stil mit optimaler Raumaufteilung
- heller, großzügiger Wohnraum
- Homeoffice-Möglichkeit im Obergeschoss
- gemütliches Wohnen auf zwei Ebenen

Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Jerusalemgasse im 21. Bezirk (Floridsdorf)**, einer beliebten Wohngegend im Norden Wiens. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus ruhigen Wohnstraßen und guter Nahversorgung.

Verkehrsanbindung

- Straßenbahnlinien **26 und 30/31** in Gehweite – direkte Verbindung nach Floridsdorf bzw. Richtung Innenstadt
- **Bahnhof Floridsdorf** (ca. 10 Minuten erreichbar) mit U-Bahn-Linie **U6**, zahlreichen Schnellbahn- und Regionalzugverbindungen
- Buslinien in der Umgebung (u. a. Richtung Kagran, Floridsdorfer Spitz)
- Mit dem Auto schnelle Anbindung an die **A22 Donauuferautobahn** und die Nordbrücke

Infrastruktur

- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Supermärkte, Bäckereien, Drogerien) in unmittelbarer Nähe
- Vielfältige Gastronomie und Cafés rund um den Floridsdorfer Spitz
- Schulen, Kindergärten und Apotheken fußläufig erreichbar
- Ärzt:innen und Gesundheitseinrichtungen in der Umgebung
- Naherholungsgebiete wie die **Donauinsel**, die **Alte Donau** oder das **Marchfeldkanal-Radwegenetz** bieten viele Freizeitmöglichkeiten

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 <3.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap