

Moderne Traumwohnung mit Terrasse und Gemeinschaftsgarten nahe der alten Donau!



Objektnummer: 6274/286

**Eine Immobilie von Daniel Benigni, MSc. beh. konz.
Immobilienmakler**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,12 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,95 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Gesamtmiete	1.367,32 €
Kaltmiete (netto)	1.070,00 €
Kaltmiete	1.243,02 €
Betriebskosten:	173,02 €
USt.:	124,30 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Mueldenberg Immobilien

Mueldenberg Immobilien e.U.
Mölker Steig 4
1010 Wien

T +43 660 8 122 112

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







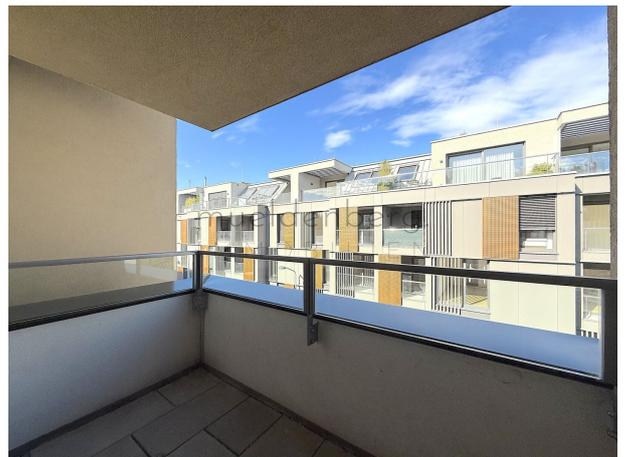














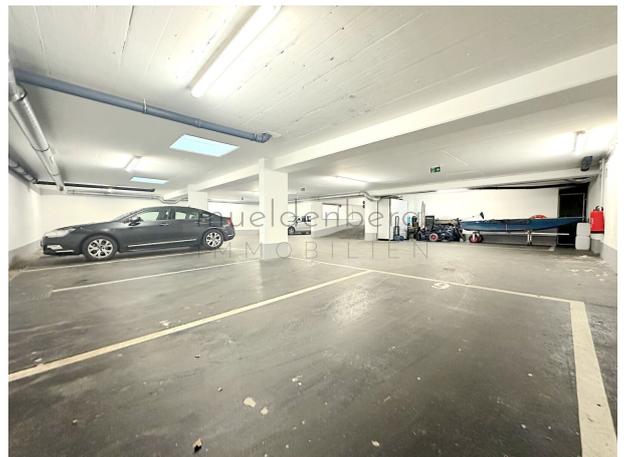












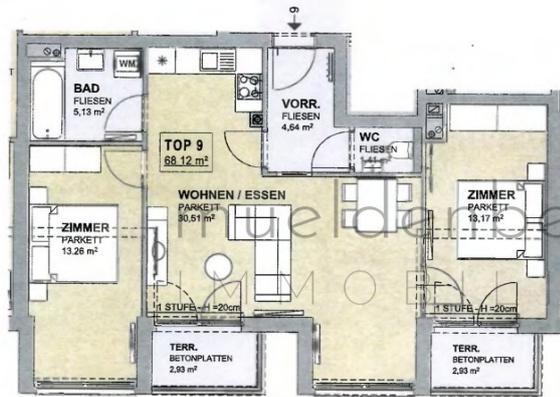








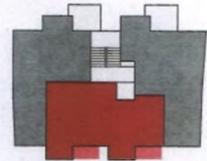
1210 WIEN
Floridusgasse 34



TOP 9
3. OBERGESCHOSS
 3 Zimmer

Wohnnutzfläche	68,12 m ²
Kellerabteil	1,95 m ²
Terrasse ges.	5,86 m ²

Übersicht:



HANDLER PARTNER

Bitte beachten Sie, dass die auf diesen Plan vorgestellten Inhalte den Planungsstand der Polierplanung repräsentieren und nicht verbindlich sind.
 Änderungen der Grundrisse sind vorbehalten.
 Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände und Bepflanzungen gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschlag zu sehen.

Objektbeschreibung

OPEN HOUSE: Mi. 08.10.2025 von 09:00 - 10:00 Uhr

Willkommen in Ihrer Traumwohnung in Wien! Diese wunderschöne Wohnung in Wien 1210 ist die perfekte Wahl für alle, die das Stadtleben mit einem Hauch von Natur verbinden möchten. Die Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines modernen Gebäudes und ist in einem neuwertigen Zustand. Mit einer Fläche von 68,12m² bietet sie ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der hellen und freundlichen Atmosphäre begeistert sein. Der offene Grundriss schafft ein großzügiges Raumgefühl und lässt viel Tageslicht in die Räume. Die hochwertigen Fliesen und Parkettböden verleihen der Wohnung eine elegante Note und sind zudem pflegeleicht. Die Wohnküche ist das Herzstück der Wohnung und lädt zu gemeinsamen Kochabenden mit Freunden und Familie ein. Die moderne Einbauküche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum für Ihre Küchenutensilien.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, die vielseitig genutzt werden können. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer - hier haben Sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Die Wohnung wird mittels Gas-Zentralheizung beheizt, was für angenehme Raumtemperaturen sorgt. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem von der Tiefgarage bis vor Ihre Wohnungstür.

Die Lage der Wohnung ist ebenfalls perfekt. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel. Auch für Familien mit Kindern ist die Wohnung ideal, da sich in der Nähe mehrere Schulen und Kindergärten befinden.

Garagenplätze können für 100€ inkl. 20% USt. pro Monat bei Bedarf angemietet werden.

Klingt diese Wohnung wie Ihr neues Zuhause? Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Juwel persönlich zu zeigen!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.