

NEUBAU- Wohnung mit Loggia & Terrasse bei der alten Donau!



Objektnummer: 19232

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,77 m ²
Nutzfläche:	63,96 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 23,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	1.567,73 €
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.360,70 €
Betriebskosten:	123,64 €
Heizkosten:	60,84 €
USt.:	146,19 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Konsel









Grundrisse ist exemplarisch und nicht Teil des Angebotes.

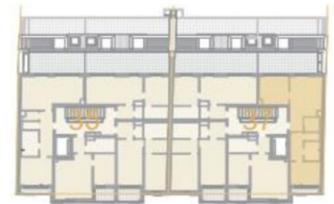
FLOW

Floridusgasse 37
1210 Wien

TOP 14

Geschoss	3 OG
Zimmer	3
Wohnfläche	61,77 m ²
Aussenfläche	21,85 m ²
Kaufpreis	429.900 €
monatliche Kosten	525,95 €
Baurecht	bis 30.06.2121
HWB (kWh/m ² /Jahr)	23,7
fGee	0,72
Energieklasse	A

- Kellerabteil • Fahrstuhl •
- Abstellraum • Freiraumkonzept •



Ein Projekt von:
Grossmann + Kasworm Immobilien GmbH
Zuckerkindlgasse 19
1190 Wien

Graphische Planskizze, vorbehaltlich technischer Änderungen. Die Möblierung und Bepflanzung Grundrisse ist exemplarisch und nicht Teil des Angebotes.



Objektbeschreibung

WOHNEN AN EINEM ORT, WO ANDERE IHRE FREIZEIT VERBRINGEN!

DIE WOHNUNG:

Diese hochwertige , im dritten Stock liegende sehr praktische Wohnung steht ab sofort zur Vermietung. Mit ca.61,77m² Wohnfläche, einer ca.2,19 m² großer Loggia und einer ca. 19,66m² sehr schönen und großen Terrasse bietet dieses Apartment eine sehr hohe Lebens- und Wohnqualität.

DIE AUSSTATTUNG:

- . Fenster und Fenstertüren mit 3-fach Isolierverglasung und elektrischer Außenbeschattung (Funksender)
- . Wohnungseingangstüren der Widerstandsklasse 3 (Sicherheitstüren)
- . Fußbodenheizung, mit Kühlfunktion
- . Heizungart: Wasserwärmepumpe
- . Elektrischer Handtuchheizkörper im Badezimmer

ALLGEMEIN:

Kinderspielplatz, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, barrierefreie Liftanlage, Tiefgarage mit Elektro-Tankstelle,

Keller

INFRASTRUKTUR:

Zahlreiche Ärzte, Apotheken, Kindergärten , Schulen und Nahversorger für den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung. Das 2019 errichtete Krankenhaus Nord und das Magistratische Bezirksamt ist ebenso schnell erreichbar.

Zur Freizeitgestaltung laden der Nahe Wasserpark, der Floridsdorfer Aupark sowie die Donauinsel , Alte Donau , Freiligrathpark, Angelikabad und das Floridsdorfer Bad ein.

VERKEHRSANBINDUNG:

Stationen der Autobus-Linie, 33A und N22 sowie der Straßenbahn-Linie 2, 25 und 25 sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und bringen einen zum Bahnhof Floridsdorf mit der U-Bahnlinie U6, den Autobus-Linien 28A, 29A und 33A, Straßenbahn-Linien 25, 30 und 31, den S-Bahn-Linien S1, S2, S3, S4 und S7 sowie den Regionalbussen 228, 420, 462 und 850.

Mit dem Auto gelangen Sie in wenigen Minuten zur Autobahn A22 Donauuferautobahn.

PREISINFORMATION:

Der Mietpreis, inklusive BK, Heizung , Warmwasser und Steuer dieser schönen Immobilie beträgt **EUR. 1.567,73.-**

Bei Bedarf, kann man einen Garagenplatz in der Tiefgarage um Brutto Euro 120.- anmieten.

INTERESSE?

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel unter der Telefonnummer [0676/4505425](tel:06764505425) oder per E-Mail unter wolfgang.konsel@equilibria.at zur Verfügung!

.

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap