

2-Zimmer-Wohntraum mit Loggia



Objektnummer: 92326

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schöpfleuthnergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,23 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	999,00 €
Kaltmiete (netto)	796,92 €
Kaltmiete	908,18 €
Betriebskosten:	111,26 €
USt.:	90,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Minarik

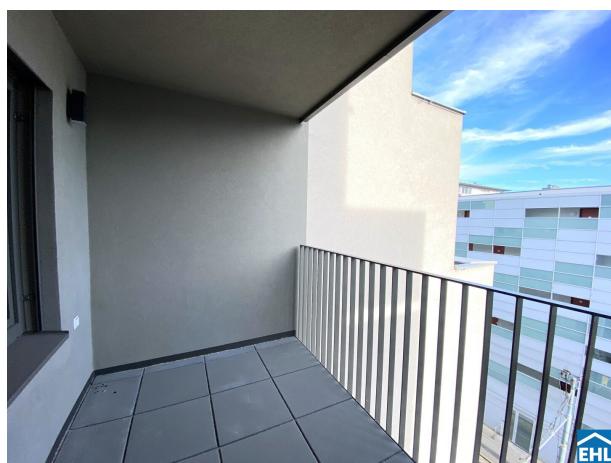
EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









0 1 2 3 4 5 m
M 1:50



SCHÖPFLEUTHNERGASSE 25
1210 WIEN

3.0G | TOP 59
WNF 48,02 m²
Loggia 4.96 m²



VERMIETER



Stand: 23.06.2022

DIENER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEIGNET. DIE DAHER GEZEIGTE IST LEDIGLICH ALS STYLING-UND EINBAUMÖBELVorschlag ZU VERSTEHEN.
FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SOLLTE DER RAUM AUFZUGEBEN!
EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSENWÄNDE SOWIE AUF FÜRBODENPLÄNKEN ÜBER
AUBENLUFT STELLEN, DA GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Objektbeschreibung

Wohnraum nahe dem Floridsdorfer Wasserpark - wunderschöne 2 Zimmerwohnung mit Freifläche

In Floridsdorf, dem 21. Bezirk von Wien, befindet sich dieses attraktive Wohnhaus mit insgesamt 155 Wohneinheiten. Alle Wohnungen verfügen über Außenflächen in Form einer Terrasse, Loggia oder Balkon und sind komfortabel durch einen Lift zu erreichen. Die hauseigene Garage bietet die Möglichkeit einen Stellplatz anzumieten.

Das Wohnhaus befindet sich zwischen dem Floridsdorfer Wasserpark und dem Floridsdorfer Bahnhof. Dank der guten öffentlichen Anbindung ist das Wiener Stadtzentrum einfach zu erreichen; Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt, ein Kindergarten befindet sich im Haus.

Ein perfektes Wohngefühl entsteht durch den nahegelegenen Wasserpark und die Donauinsel – so besteht weiteres die Möglichkeit, die umliegende Natur genießen zu können, ohne dafür ins Auto steigen zu müssen.

Die Wohnung befindet sich in der 3. Etage und verfügt über eine großzügige Wohnküche mit vollausgestatteter Einbauküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Toilette und Waschmaschinenanschluss, sowie einen Abstellraum und einen Vorraum.

Die Loggia lädt zum gemütlichen Verweilen ein und rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Fotos um Musterfotos handelt!

Ausstattung

- vollausgestattete Küche
- 3-Scheiben Isolierverglasung
- elektrische Außenjalousien
- hochwertiger Eichenparkett in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen



- Moderne Bäderausstattung mit Qualitätskeramik
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Gegensprechanlage
- Raumlüfter

Ein Lift, Keller, Kinderwagen- und modern ausgestatteter Fahrradabstellraum befinden sich ebenfalls im Haus. Autoabstellplätze sind zusätzlich um EUR 120,- brutto/Monat verfügbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U-Bahn U6 Station „Floridsdorf“
- Buslinien 33A und 33B
- Straßenbahnenlinie 31

Heizung, Warmwasser und Strom werden nach Verbrauch abgerechnet.

Bezug: 01.02.2025

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten: 3BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühren

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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN