

## Attraktive 2 Zimmerwohnung mit Balkon in Floridsdorfer Ruhelage



**Objektnummer: 90817**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

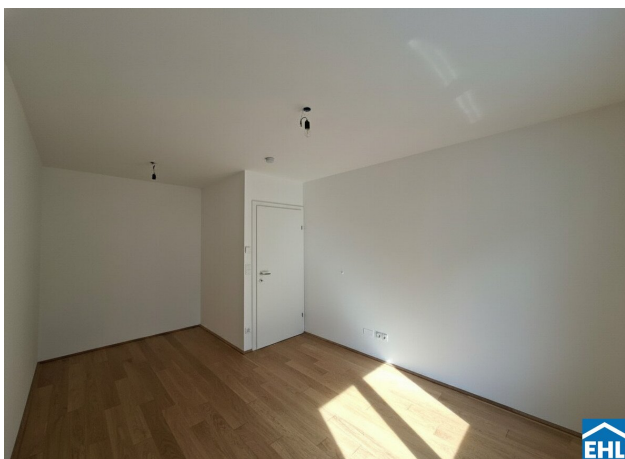
Adresse	Siegfriedgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 24,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,70
Gesamtmiete	919,00 €
Kaltmiete (netto)	709,63 €
Kaltmiete	835,46 €
Betriebskosten:	125,83 €
USt.:	83,54 €
Provisionsangabe:	

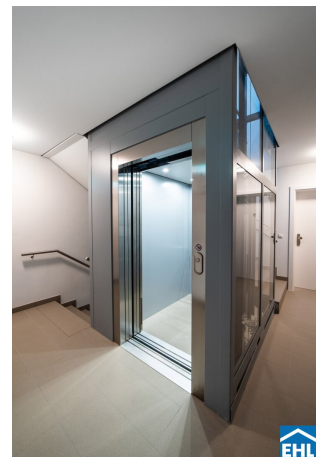
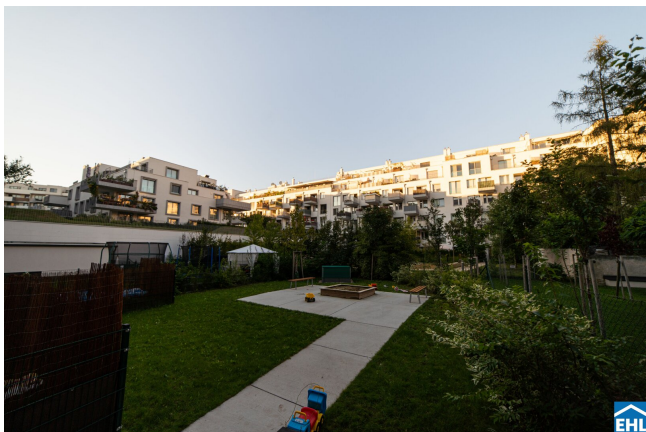
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

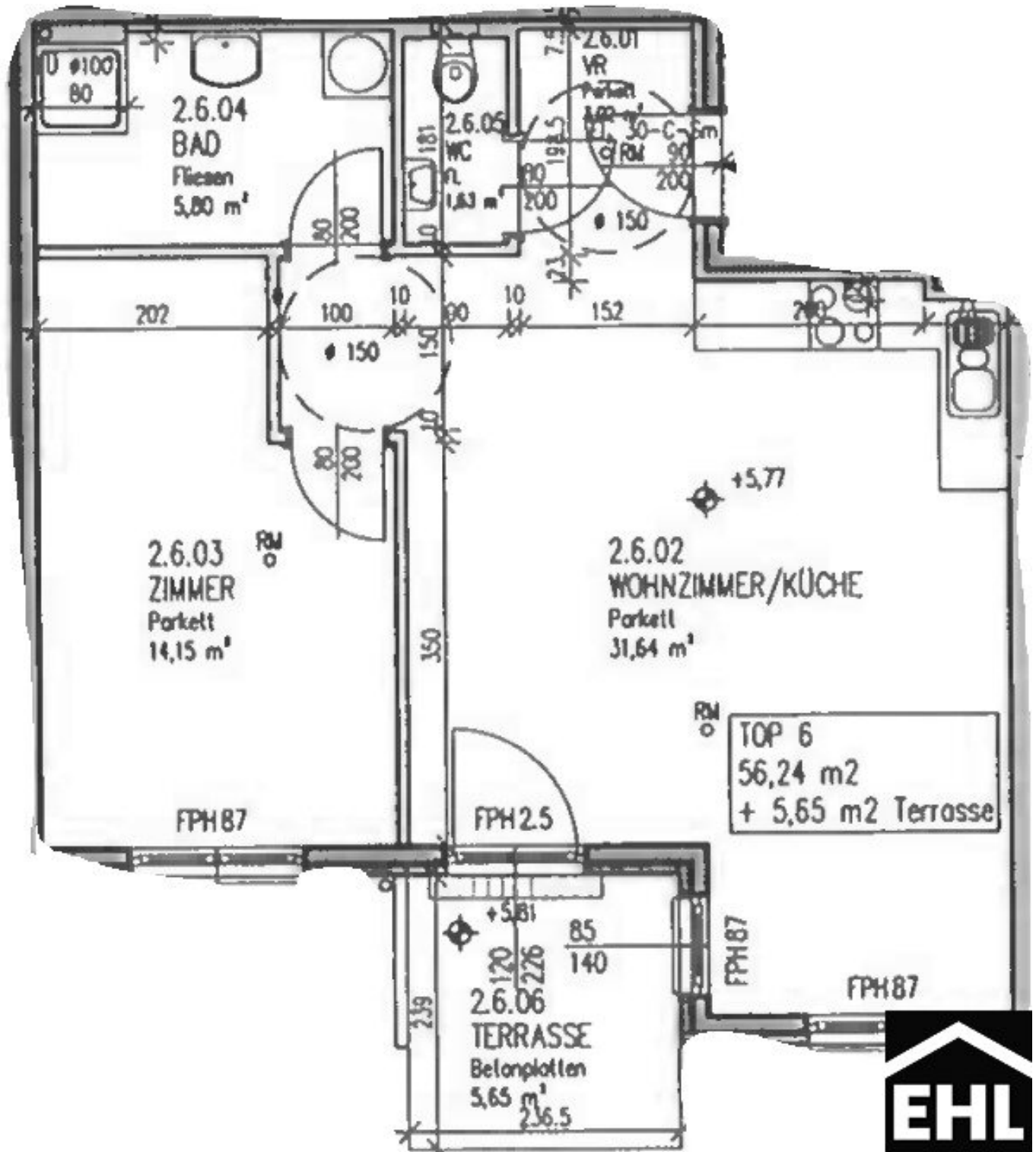
## Ihr Ansprechpartner



Egon-Adrian Toth, B.A.







## Objektbeschreibung

### Attraktive 2 Zimmerwohnung in Floridsdorfer Ruhelage

Im auflebenden 21. Wiener Gemeindebezirk befindet sich diese 2 Zimmerwohnung. Nicht nur die unmittelbare Nähe zur Natur im Allgemeinen, sondern insbesondere die nahegelegene Donau und sehr viele begrünte Flächen machen den Wiener Bezirk Floridsdorf zu einem Wohnerlebnis sondergleichen. Nicht umsonst wird diese Umgebung liebevoll "Trendbezirk des 21. Jahrhunderts" genannt. Trotz der schönen Grünruhelage ist die Innenstadt sehr schnell erreichbar. Diese Tatsache ergibt sich aus der optimalen Infrastruktur und der guten öffentlichen Anbindung.

Diese gut aufgeteilte 2- Zimmerwohnung gliedert sich in eine großzügige Wohnküche mit direkten Zugang auf den 5,50 m<sup>2</sup> großen Balkon (straßenseitig), ein getrennt begehbare Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, sowie eine getrennte Toilette und einen kleinen Vorraum.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

#### Ausstattung:

- Holzparkett in den Wohnräumen
- Nassräume sind verflies
- vollausgestattete Wohnküche
- Terrasse

das Haus bietet:

- Lift
- Kellerabteil

- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Gemeinschaftsgarten

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- Buslinie 28A (bringt Sie zur U6 Floridsdorf)
- Buslinie 29A (bringt Sie zur U1 Leopoldau oder Großfeldsiedlung)
- Straßenbahnlinie 25, 26

Kosten für Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

### **Nebenkosten:**

3 BMM Kautions-, Vertragserrichtungsgebühr.

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 <500m  
Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <250m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.500m

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.