

**Zwischen urbanem Leben und Natur | Nähe Wasserpark
Floridsdorf und Bahnhof Floridsdorf | Loggia | Frisch
saniert | U6 Floridsdorf | Aufzug | Sehr gute öffentliche
Anbindung**



Wohnzimmer mit Zugang zu Küche und Vorzimmer

Objektnummer: 16626

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,11 m ²
Nutzfläche:	59,06 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Gesamtmiete	948,00 €
Kaltmiete (netto)	861,82 €
Kaltmiete	861,82 €
USt.:	86,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

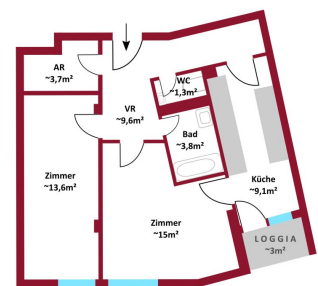


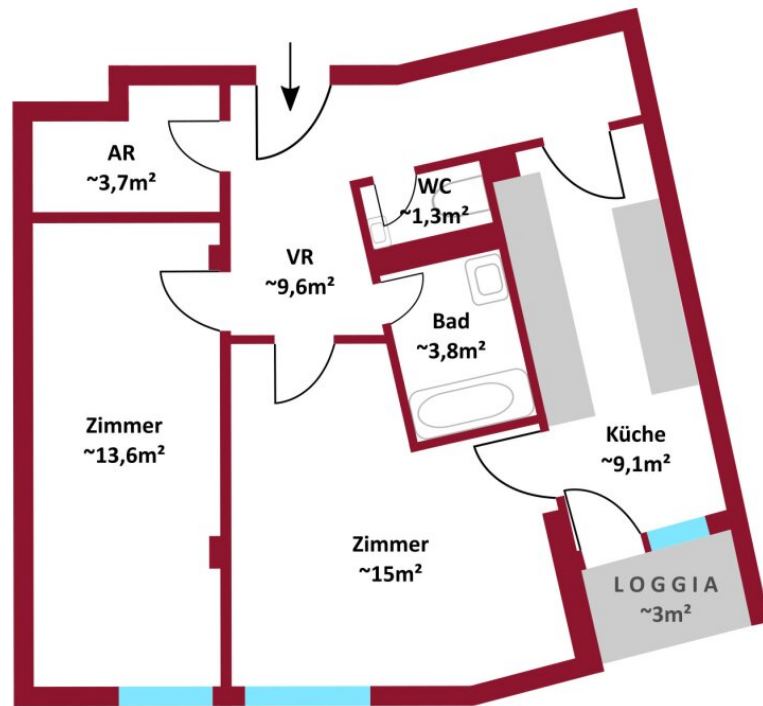
Team Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien









Objektbeschreibung

Eine tolle, frisch sanierte Wohnung zwischen urbanem Leben und Natur

Diese einladende **Wohnung** mit ca. **59 m² Wohnfläche** wurde 2026 frisch **saniert** und liegt in der Nähe des **Bahnhofs Floridsdorf - ideal für die rasche Stadtanbindung**.

Die Wohnung bietet eine klare Raumaufteilung: vom Vorzimmer aus erreicht man den Abstellraum, das Bad, das separat gelegene WC sowie die Küche. Von dort gelangt man direkt auf **die Loggia**, ideal um warme Abende entspannt ausklingen zu lassen.

Ein Zimmer ist sowohl von der Küche als auch vom Vorzimmer aus erreichbar. Zusätzlich steht **ein weiteres Zimmer** zur Verfügung.

Folgende Dinge zeichnen diese Wohnung besonders aus:

- Einbauküche mit neuwertigen Elektrogeräten
- Badezimmer mit Badewanne
- geräumiger Abstellraum
- Barrierefreier Zugang (Aufzug und ebenerdiger Keller)
- Personenaufzug
- separate Toilette mit Waschbecken

Die Flächen der 2-Zimmer-Wohnung gliedern sich in:

- Vorzimmer ca. 9,62 m²
- Wohnzimmer ca. 14,99 m²
- Schlafzimmer ca. 13,60 m²
- Loggia ca. 2,95 m²
- Küche ca. 9,14 m²
- Badezimmer ca. 3,77 m²

- separate Toilette ca. 1,30 m²

- Abstellraum ca. 3,69 m²

Die Wohnung wird vorerst für 5 Jahre befristet vermietet.

Kostenübersicht:

Monatliche Gesamtmiete: EUR 948,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

Mietvertragserrichtungskosten: EUR 350,00 (zzgl. 20% USt.)

Kaution: EUR 2.844,00 (3 BMM)

**Gerne steht Ihnen Ringsmuth Team für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare
Besichtigungstermine unter**

+43 677 61585215 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap