

**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 <sup>2</sup>
Nutzfläche:	59,06 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,10 kWh / m <sup>2</sup> * 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

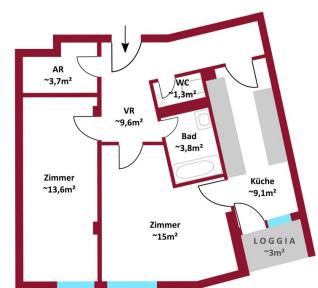


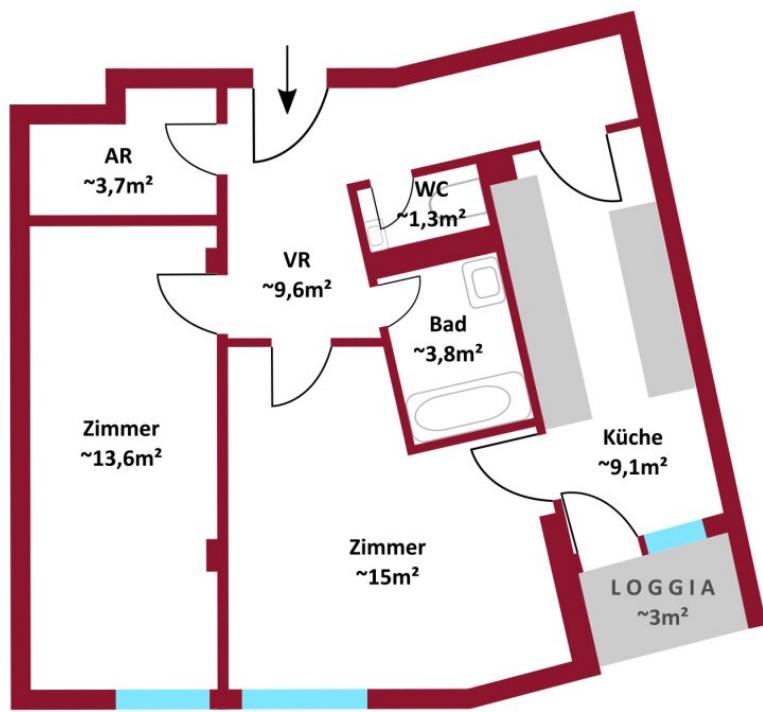
### Team Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien









# Objektbeschreibung

## **Eine tolle, frisch sanierte Wohnung zwischen urbanem Leben und Natur**

Diese einladende **Wohnung** mit ca. **59 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer ca. 14,99 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 13,60 m<sup>2</sup>
- Loggia ca. 2,95 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 9,14 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 3,77 m<sup>2</sup>

- separate Toilette ca. 1,30 m<sup>2</sup>

- Abstellraum ca. 3,69 m<sup>2</sup>

**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](http://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