

## Hofseitige Wohnung nahe Floridsdorfer Spitz und Bhf. Floridsdorf



01 Wohnraum Richtung Küche - Bad

**Objektnummer: 1619/8166**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	34,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 177,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	695,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	560,68 €
<b>Kaltmiete</b>	631,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	71,14 €
<b>USt.:</b>	63,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Grand (Team Hubert Koller)**

REMAX Real Experts  
Gentzgasse 13  
1180 Wien





REMAX



REMAX

## Objektbeschreibung

1-Zimmer Wohnung in toller Lage (befristet auf 5 Jahre)!

Diese Ende 2020 liebevoll, komplett sanierte Wohnung besteht aus Vorraum, WC, Wohn-Schlafraum mit offener Küche und einem Bad mit Waschmaschinenanschluss.

Es erwartet Sie eine HAKA-Küche mit Top-Geräten, eine topmoderne Ausstattung mit Eichenparkett, schönen großformatigen Fliesen als auch eine moderne Sanitärausstattung.

Öffentliche Anbindung:

Die U6 Station Floridsdorf ist in nur 5 Gehminuten erreichbar. Hier befinden sich ebenso S-Bahn 1, 2, 3, 4 und 7 sowie Straßenbahnlinien 25, 26, 27, 30, 31 und viele Buslinien!

Freizeitparadies:

Den Wasserpark als auch die alte Donau erreichen Sie in nur 4 Minuten, hier kann man ausgiebig spazieren, laufen oder an wärmeren Tagen schwimmen bzw. auch Boote mieten. Die Donauinsel ist entweder zu Fuß in 15 Minuten oder mit dem Rad in 5 Minuten erreichbar. Zusätzlich steht auch noch das Floridsdorfer Hallenbad oder im Sommer das Angelibad zur Verfügung.

Weitere Infrastruktur:

In der Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf als auch darüber hinaus. Das nahegelegene SCN rundet das Angebot umfassend ab. Wer sich weiterbilden möchte, findet sicher in der Volkshochschule ein vielfältiges Angebot. Wenn es einmal notwendig werden sollte: Das Krankenhaus Nord ist mit der Straßenbahnlinie 31 in nur 7 Minuten erreichbar.

## Highlights:

- eine der besten Lagen im 21. Bezirk
- im Jahr 2020 top saniert
- öffentliche Top-Anbindung in unmittelbarer Umgebung
- alle Einkaufsmöglichkeiten in Gehdistanz
- Top-Freizeitmöglichkeiten durch die Nähe zur alten Donau, Donauinsel etc.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap