

**AB JULI: Fabelhafte 2-Zimmer-Wohnung | Provisionsfreier
Neubau | Top Lage | Eigener Balkon | Besichtigung am
29.05.26 (Anmeldung notwendig)**



240226-005s

Objektnummer: 4724/15065

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Floridsdorfer Hauptstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,60 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Keller:	1,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,07 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Gesamtmiete	859,00 €
Kaltmiete (netto)	691,83 €
Kaltmiete	780,91 €
Betriebskosten:	89,08 €
USt.:	78,09 €
Infos zu Preis:	

ca. € 300 einmalig Mietvertragserstellungsgebühr

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

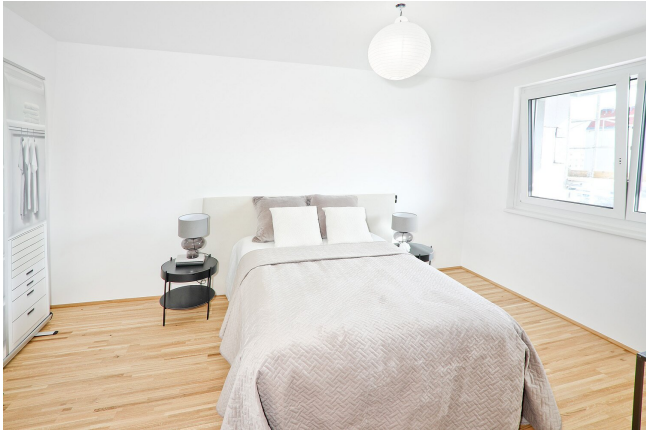
Ihr Ansprechpartner

Caroline Asen

OPTIN Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 17 / 7
1060 Wien









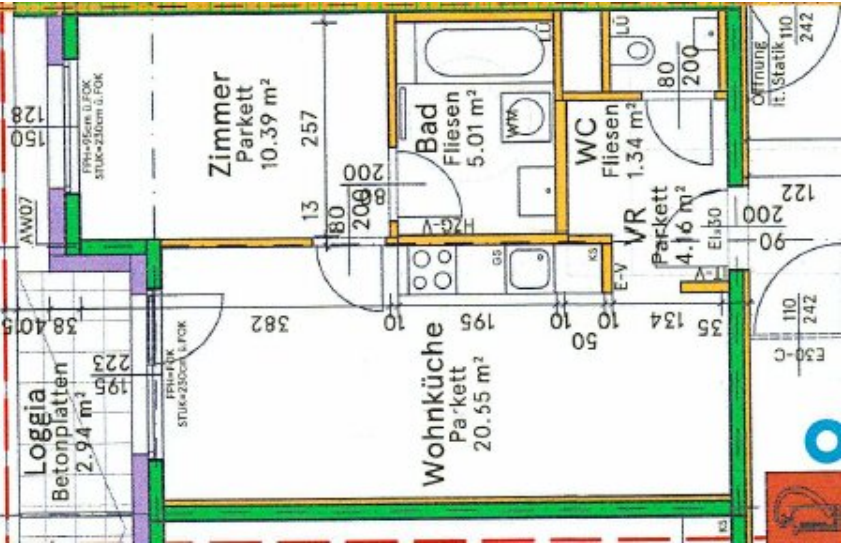




585	
333	126
25	308
25	248
	13
	220
	10
	100

- TOP 114
- TOP 121
- TOP 128
- TOP 135

- 6 Balkon Betonplatten 1.17 m²
- 7 WFL 41,55 m²
Loggia 2,94 m²
Balkon 1,17 m²
- 8



Objektbeschreibung

Besichtigungstermin am 29.05.26 um 17:30 (Anmeldung notwendig).

Für eine Anmietung benötigen alle Mieter zusammen ein Nettoeinkommen pro Monat von mindestens € 2.150,00 oder eine entsprechende Bürgschaft - das Einkommen muss nachweisbar sein; AMS, Kindergeld, Magistrat zählt nicht als Einkommen.

Dieses innovativ gestaltete Wohnprojekt im 21. Wiener Gemeindebezirk definiert sich durch seine hochwertige Ausstattung, ideale Lage und exzellente Anbindung als Mittelpunkt für zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten.

Auf 11 Etagen bietet es 168 moderne Mietwohnungen mit 1 bis 4 Zimmern, ausgestattet mit Fußbodenheizung und großzügigen Freiflächen.

Ihr neues Zuhause bietet einen beeindruckenden Panoramablick von der Alten Donau bis zum Kahlenberg. Die Gemeinschaftsterrasse lädt zum Verweilen ein, und die erstklassige Infrastruktur sowie die Nähe zum Floridsdorfer Wasserpark, der Alten Donau und der Donauinsel runden das Freizeitangebot perfekt ab.

Erleben Sie urbanes Wohnen inmitten einer grünen Oase.

Für zusätzlichen Komfort besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage für EUR 90,00 brutto pro Monat anzumieten.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap