

Fernblick | DG | 3 Zimmer | Garage | 38 m² Südterrassen



Objektnummer: 1469

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch
Immobilienconsulting e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Flötzersteig 225
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,23 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	7,15 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	2.311,15 €
Kaltmiete (netto)	1.821,90 €
Kaltmiete	2.087,24 €
Betriebskosten:	265,34 €
USt.:	223,91 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Michael Resch





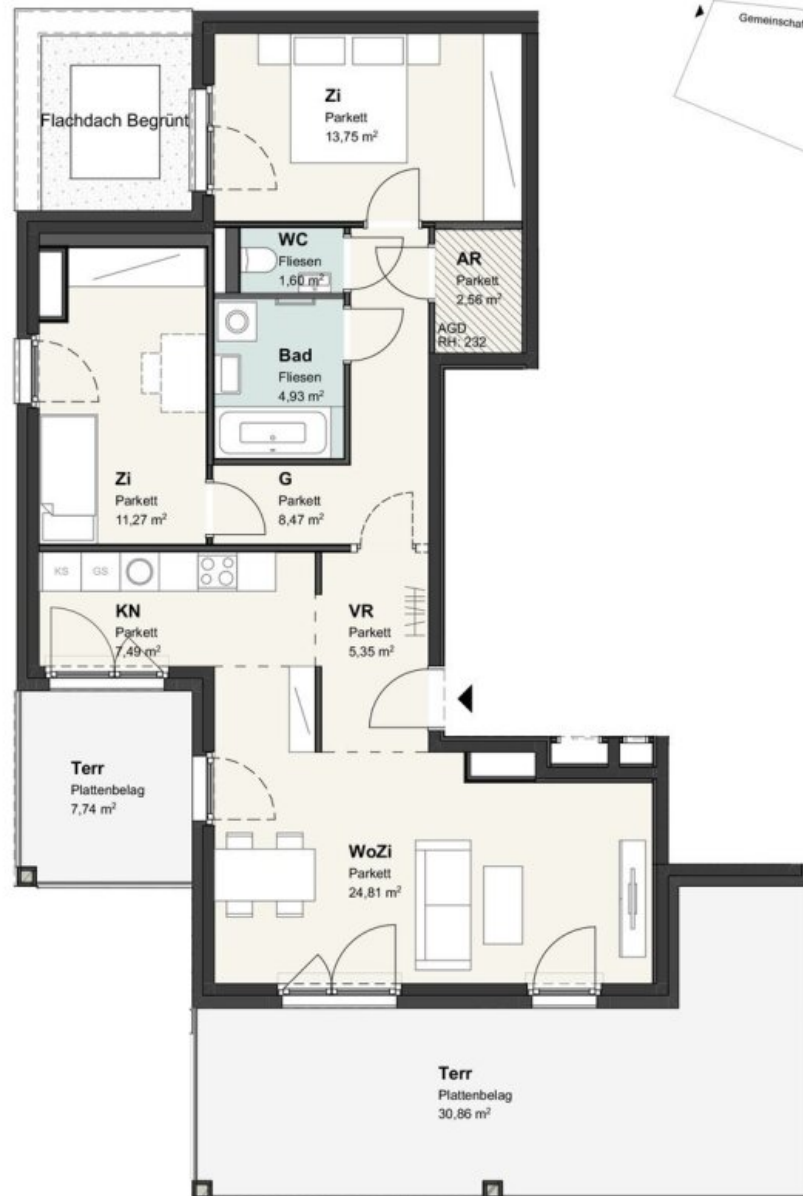
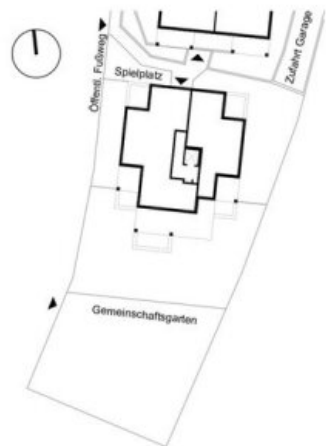
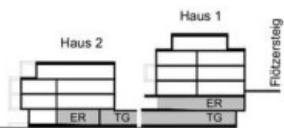






floé

Flötzersteig 225
1140 Wien



Objektbeschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Hochwertiges Neubauprojekt (Fertigstellung 2024), hochwertige Bauweise und Ausstattung
- Ruhige Wohnlage mit wunderbarem Fern-/Grünblick unweit S-/U-Bahnhof Hütteldorf
- Gesamt 80,2 m², Wohnküche, 2 Schlafzimmer, 2 Terrassen, Vorraum, Abstellraum, Bad, WC, Garagenplatz
- Befristete Hauptmiete (5 Jahre) inkl. Betriebskosten und Steuern EUR 2.311,15 p.m. inkl. Garage
- Die Einstufung für Heizung/Kühlung/Warmwasser/Kaltwasser beträgt aktuell EUR 158,38 p.m. inkl. USt
- Virtueller Rundgang unter <https://my.matterport.com/show/?m=J5GBpr4JULL>

Die ausführliche Beschreibung:

Die 2024 fertig gestellte **Wohnhausanlage** liegt am Flötzersteig in Südhanglage und bietet aufgrund Ihrer Ausrichtung einen wunderbaren Fern-/Grünblick bis zum Himmelhof im 13. Bezirk. Die beiden Baukörper wurden nach den neuesten Standards in hochwertiger und ökologischer Bauweise errichtet, so kann beispielsweise durch die zentrale Heizanlage über Wärmepumpe im Winter geheizt (Fußboden) und im Sommer gekühlt/temperiert (Baukernaktivierung über Decke) werden, die sehr guten Energie Kennzahlen werden unter anderem durch Fenster und Terrassentüren mit Dreifachverglasung und elektrischen Außenrollos erreicht.

Die **3 Zimmer Wohnung** liegt im Dachgeschoß (mit Lift) des - von der Straße abgewandten - Haus 2, zur Verfügung stehen das Wohnzimmer mit offener Küche (verbaut ist eine Markenküche mit allen Geräten) und den Ausgängen auf die beiden Terrassen mit Süd Ausrichtung, zwei Schlafzimmer (11,5 m² und 14 m²), das Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, das davon getrennte WC sowie ein Abstellraum.

Komplettiert wird die Wohnung durch ein rund 7,2 m² großes **Kellerabteil**, einem **Garagenplatz** (Einzelparker!) in der hauseigenen Tiefgarage sowie ein exklusiv zugeordnetes **Hochbeet** im Allgemeingarten.

Im **Herzen von Hütteldorf gelegen** ist das Wichtigste natürlich in wenigen Minuten erreichbar: Die individuelle (Linzer-/Hütteldorfer Straße) als auch öffentliche (Straßenbahnlinie 49, S-/U-Bahnhof Hütteldorf) Anbindung der Liegenschaft ist sehr gut, in fußläufiger Nähe finden sich neben den üblichen Nahversorgern und Kinderbetreuungseinrichtungen natürlich auch viele Sport- und Freizeitmöglichkeiten - nicht zuletzt das Hütteldorfer Bad.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <350m

Apotheke <475m

Klinik <1.475m

Krankenhaus <550m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <925m

Universität <2.025m

Höhere Schule <3.625m

Nahversorgung

Supermarkt <375m

Bäckerei <650m

Einkaufszentrum <3.350m

Sonstige

Geldautomat <425m

Bank <425m

Post <950m

Polizei <775m

Verkehr

Bus <225m

U-Bahn <850m

Straßenbahn <325m

Bahnhof <825m

Autobahnanschluss <3.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap