

**12 min zum Schwedenplatz – Bergblick:
4-Zimmer-Maisonette mit Sauna und Indoor-Whirlpool**



Lage

Objektnummer: 6165

Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	158,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 74,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Gesamtmiete	3.150,00 €
Kaltmiete (netto)	2.500,34 €
Kaltmiete	2.863,64 €
Betriebskosten:	363,30 €
USt.:	286,36 €
Infos zu Preis:	

Mietvertragserrichtung ca. € 400,-

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner















Ebene 1



Ebene 2



Objektbeschreibung

Luxus, Natur und perfekte Anbindung – ein Zuhause zum Wohlfühlen auf zwei Ebenen.

In ruhiger Lage des 21. Bezirks präsentiert sich diese außergewöhnliche, rund **158 m² große Maisonettewohnung** als wahre Wohlfühloase. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen (3. Obergeschoss und Dachgeschoss) und verbindet großzügiges Wohnen mit einem einzigartigen Wellness- und Naturerlebnis.

Bereits beim Betreten beeindruckt die lichtdurchfluteten Räume und die bodentiefen Fenster, die einen herrlichen Panoramablick bis zum Kahlenberg und über die grüne Umgebung ermöglichen. Die durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Materialien sowie zahlreiche besondere Ausstattungsmerkmale verleihen dieser Immobilie einen ganz besonderen Charakter.

Highlights auf einen Blick

- Ca. 158 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- 4 Zimmer (ein Zimmer wird derzeit als Garderobe genutzt)
- Voll möbliert
- Helle Wohnräume mit bodentiefen Fenstern
- Traumhafter Ausblick bis zum Kahlenberg
- Offener Kamin für gemütliche Stunden
- Exklusiver Wellnessbereich mit Sauna
- Indoor-Whirlpool mit moderner UVC-Reinigung

- Zwei Bäder – jeweils eines pro Ebene
- Hochwertiger Parkettboden
- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Elektrische Fußbodenheizung in den Badezimmern
- Riesiges Kellerabteil
- Fahrradraum
- Zwei trockene Tiefgaragenstellplätze für insgesamt € 200,- anmietbar (optional)
- Liftanlage modernisiert
- Stiegenhaus zuletzt umfassend saniert und ausgemalt
- Sehr gepflegte Wohnhausanlage
- Kautionsbetrag € 30.000,- aufgrund der hochwertigen Sanierung
- Kosten für Strom, Heizung und Kühlung (alle drei Funktionen laufen über neue Samsung-Kombi-Geräte - es gibt keine klassischen Radiatoren) belaufen sich auf monatlich bisher € 312 bei den jetzigen Strompreisen

Einziehen und wohlfühlen

Die Wohnung präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und vermittelt beinahe das Gefühl eines Erstbezugs nach Sanierung. Sie vereint Großzügigkeit, hochwertige Ausstattung und ein außergewöhnliches Wohngefühl – ideal für alle, die Ruhe, Natur und exklusiven

Wohnkomfort miteinander verbinden möchten.

Monatliche Gesamtkosten (inkl. Möbel, Betriebskosten, Strom, Kühlung, Heizung, inkl. 2 Garagen und Umsatzsteuer): ca. € 3.662,-

Natur vor der Haustüre – und dennoch schnell im Zentrum

Wer Erholung und Bewegung liebt, wird diese Lage schätzen. Die Neue Donau, die Donau-Auen, der Marchfeldkanal sowie zahlreiche Spazier-, Wander- und Radwege befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die beliebten Badeseen der Umgebung, der Bisamberg sowie traditionelle Heurige und gemütliche Wirtshäuser laden zu Freizeit und Genuss ein.

Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung:

- Busstation nur wenige Schritte entfernt
- In etwa 15 Minuten bis Wien Wien Mitte - ab Floridsdorf
- Ca. 15 Minuten Fahrzeit mit dem Auto bis zum Schwedenplatz

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Herr Artjom Zakaryan von [ZAKARYAN & PARTNER \(www.zakaryan.at\)](http://www.zakaryan.at) gerne für Sie unter zp@zakaryan.at für Sie da. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

Verbraucherrecht

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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 <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap