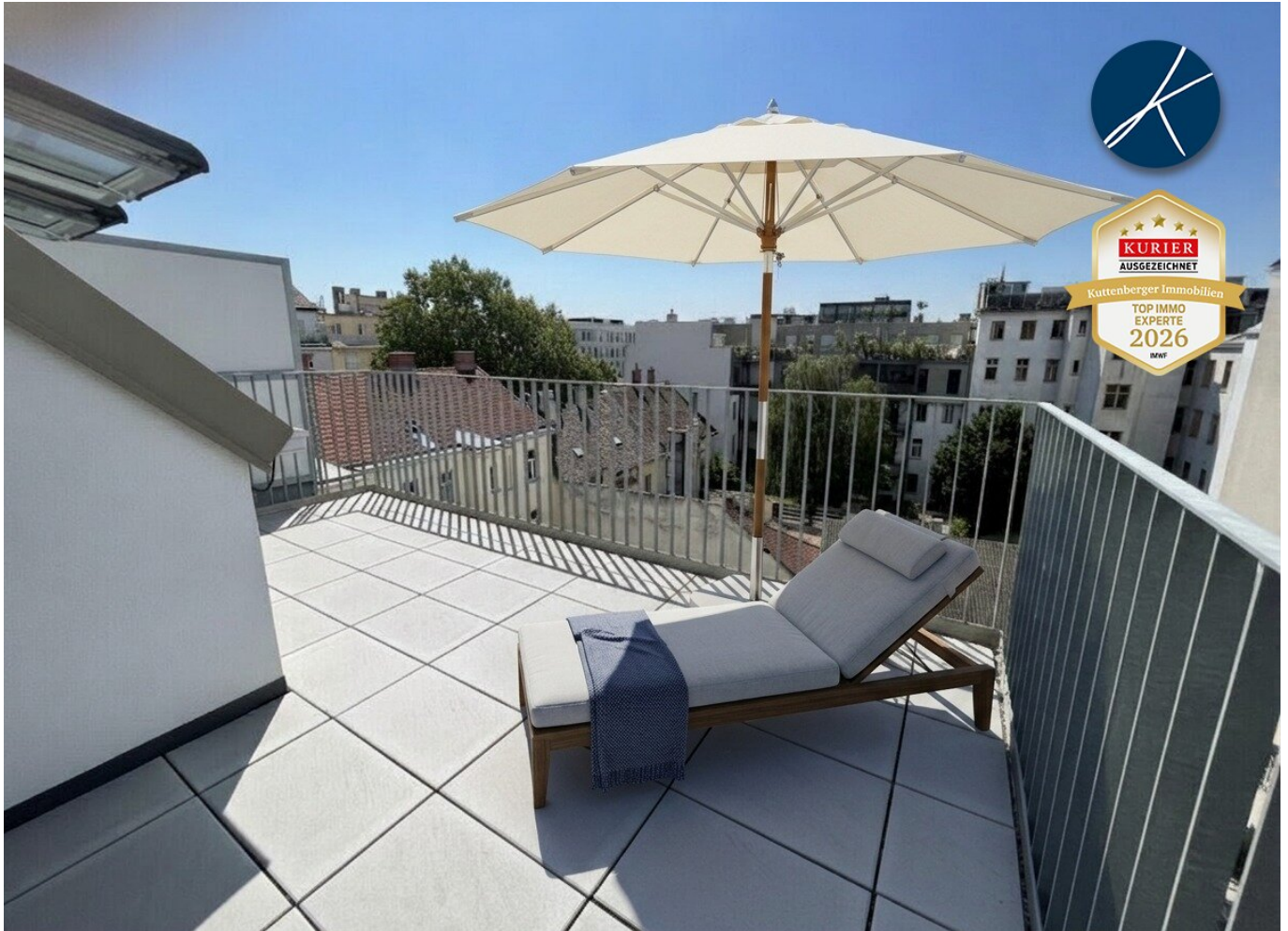


**Bahnhof Floridsdorf + U6: Hochwertige
Erstbezug-Terrassenwohnung in Ruhelage - inkl.
Tiefgaragenplatz!**



Die ruhige Innenhof-Terrasse

Objektnummer: 8164/2792

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Nutzfläche:	65,50 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,80 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.350,88 €
Kaltmiete (netto)	1.061,99 €
Kaltmiete	1.217,16 €
Betriebskosten:	140,15 €
USt.:	133,72 €
Provisionsangabe:	

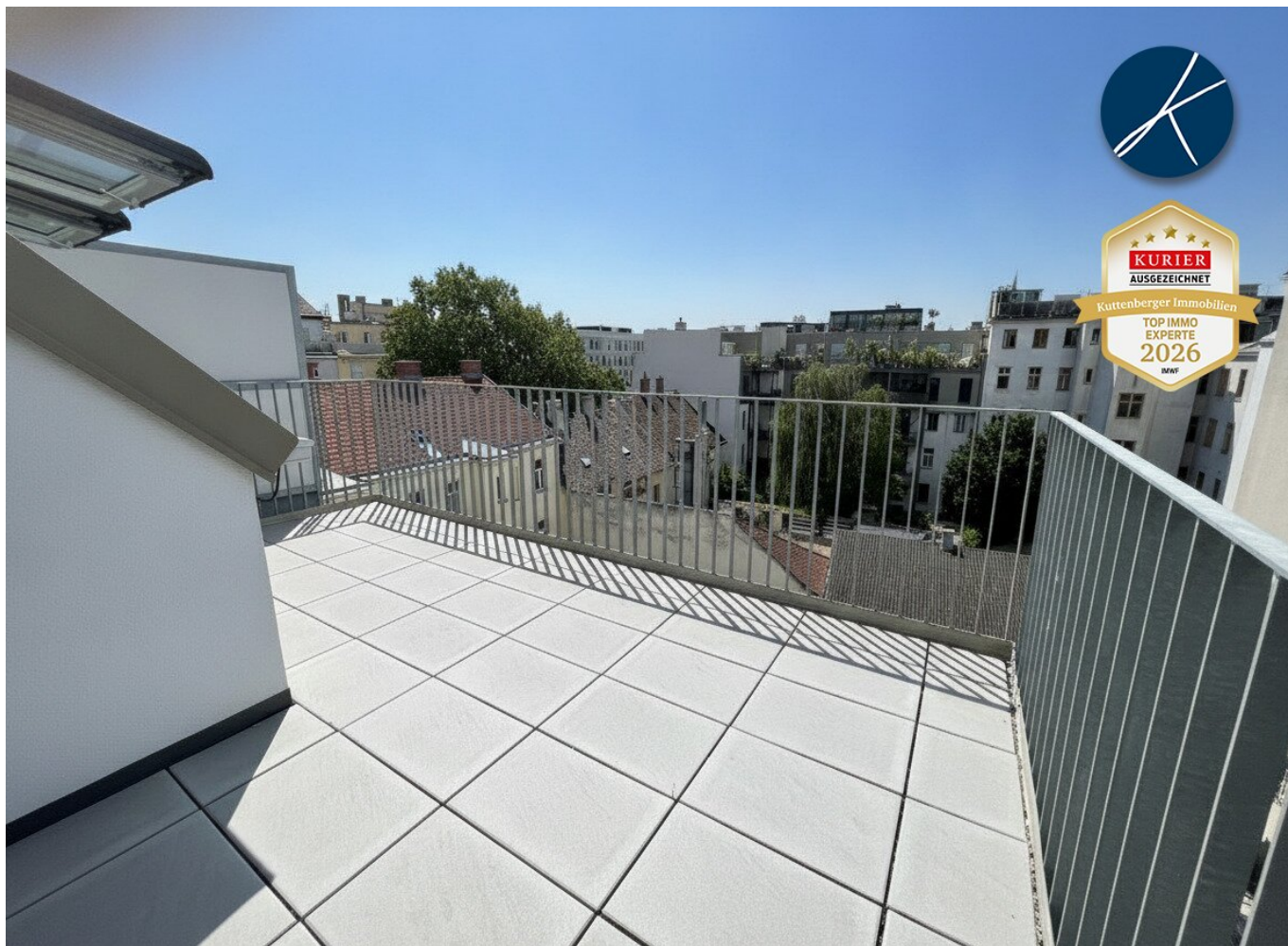
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



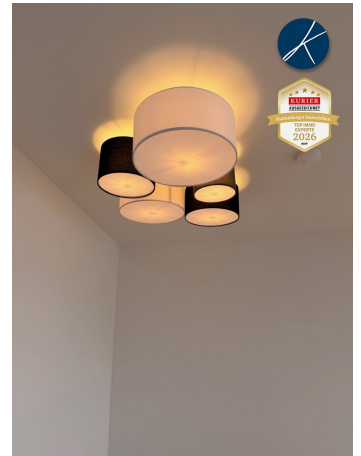
Josef Huber

Kuttenberger Makler GmbH











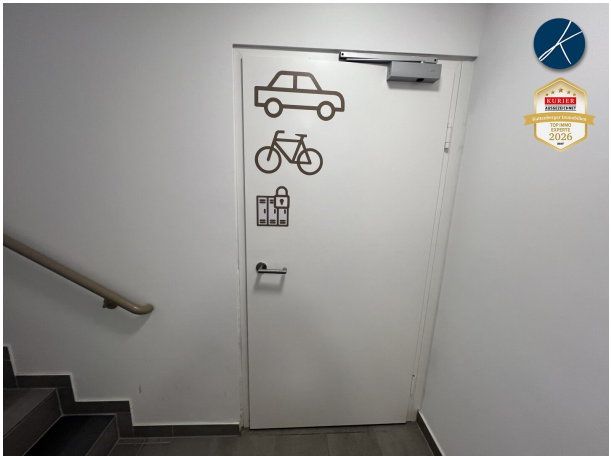




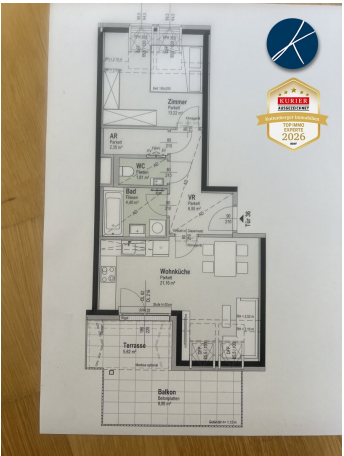
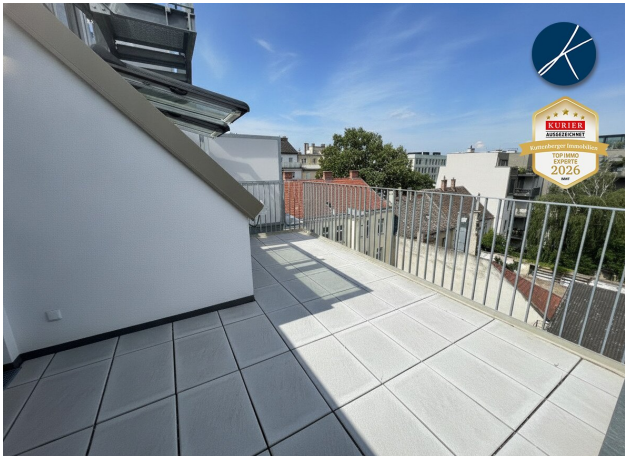












Objektbeschreibung

++ 150 m zum Bahnhof Floridsdorf + Ruhelage + Alte Donau ++

Diese **Top-Immobilie im 1. DG** ist als **Terrassen-Neubau inkl. Tiefgaragenplatz** ab **"SOFORT"** zu mieten.

Genießen Sie die **sonnige Terrasse**, die **sehr hochwertige Ausstattung** der Wohnung und des neu gebauten Hauses, sowie **die bequeme hauseigene Tiefgarage**.

In **ca. 150 Metern** erreichen Sie den **Bahnhof Floridsdorf** mit U-Bahn, S-Bahnen, Straßenbahnen, Bussen **und allen Geschäften**.

Über die **"Franklinstraße"** (Gepflegte Fuß- und Radweg Allee) gelangen Sie auch gleich zur **AHS Franklinstraße**, weiter zum **Floridsdorfer Bad** und **zur Alten Donau** (Strandgasthaus Birner, Creperie, Badewiese).

Die Beschattung erfolgt mit außenliegenden elektrisch gesteuerten Raffstores oder Rollläden bei den Dachflächenfenstern. Es sind hier mehrere Einstellungen möglich, auch um eine Sparlüftung einzustellen.

Kühlung mittels Split-Klimaanlagen.

Heizung: Fußbodenheizung (Fernwärme)

Die Küche beinhaltet neben einem **Geschirrspüler** auch einen **modernen Kühlschrank mit großem Gefrierfach**, ein **Induktionskochfeld** und einen **Backofen mit Mikrowellenfunktion**.

Bad und WC sind mit **geschmackvollen Badezimmermöbeln ebenfalls neu ausgestattet und bieten großen Stauraum**.

Gesamtkosten inkl. Ust. (exkl.Strom, exkl.Fernwärme):

Wohnung: € 1206,87

Tiefgaragenplatz: € 144,01

Gesamtkosten: 1350,88 inkl. Garage

Die **Wohnung** wird **inklusive** neuer **Küche**, neuen **Leuchten** in allen **Räumen**, neuer **Duschwand** und **Möblierung** in **Bad** und **WC** übergeben (siehe **Fotos**).

Fazit: Eine **bezugsbereite** Topwohnung in **guter urbaner Lage** in **Ruhelage** mit hervorragenden **Anbindungen** in die **Innenstadt** und **nach allen Richtungen**, mit angrenzenden **Grünflächen** (**Franklinstraße**, **Alte Donau**).

KUTTENBERGER IMMO - Vier Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026!** (*von *Kurier* und dem *IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung*)

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [- - - Beratung anfragen - - -](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [- - - Online Kreditrechner - - -](#)
- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert?** [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [- - - Email-Newsletter anmelden - - -](#)

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap