

**FLO07 | südwestliche 2-Zimmer-Wohnung mit
hervorragendem Grundriss und Loggia an der Alten
Donau | Besichtigung am 06.07. (Anmeldung notwendig)**



240226-009s

Objektnummer: 4724/12934

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:	41,47 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,07 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Gesamtmiete	808,99 €
Kaltmiete (netto)	646,93 €
Kaltmiete	735,45 €
Betriebskosten:	88,52 €
USt.:	73,54 €
Infos zu Preis:	

Vertragserstellung 1x € 375 (ev. Garage € 96 p.m.) Heizung, Wasser, Strom verbrauchsabhängig

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Caroline Asen

OPTIN Immobilien GmbH



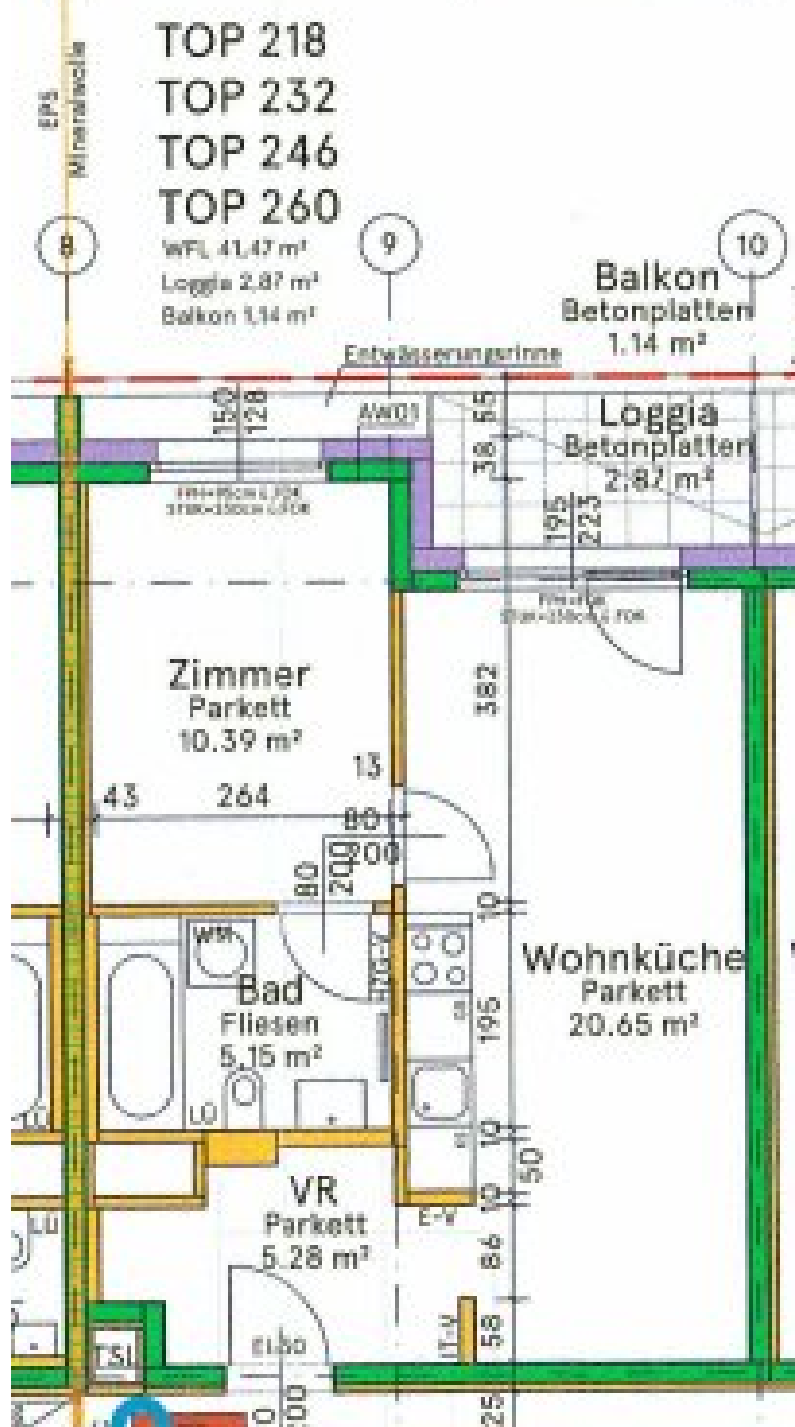






5.3. HH ≤ 35m

645					585
297		174	32	94	333
25	272	10		308	25
31	324	13		248	25



Objektbeschreibung

Am Donnerstag (06.07.2026) findet um 18:30 ein Besichtigungstermin statt - Anmeldung notwendig!!

Bei den Fotos handelt es sich um Fotos der ehemaligen Musterwohnung im Haus - mir liegt ein Video der Wohnung vor (Anmietung auch ohne Besichtigung möglich).

Die Wohnung verfügt über einen einladenden Vorraum, von dem aus man sowohl das Badezimmer mit Badewanne als auch das separate WC erreicht. Weiters gelangt man in die offene Wohnküche mit Zugang zur Loggia und zum Balkon, die zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bieten. Ein separates Schlafzimmer rundet die Aufteilung ab.

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 96,00 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