

Unbefristete EG-Familienwohnung Nähe Floridsdorfer Spitz



Objektnummer: 6855

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brünner Straße 51
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 223,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,84
Gesamtmiete	1.295,00 €
Kaltmiete (netto)	957,27 €
Kaltmiete	1.177,27 €
Betriebskosten:	220,00 €
USt.:	117,73 €
Provisionsangabe:	

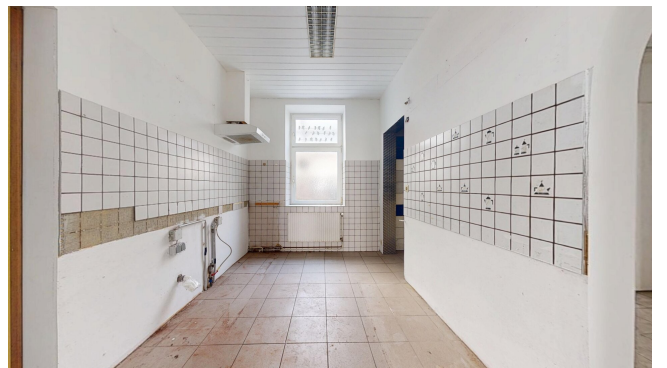
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Michael Altmann

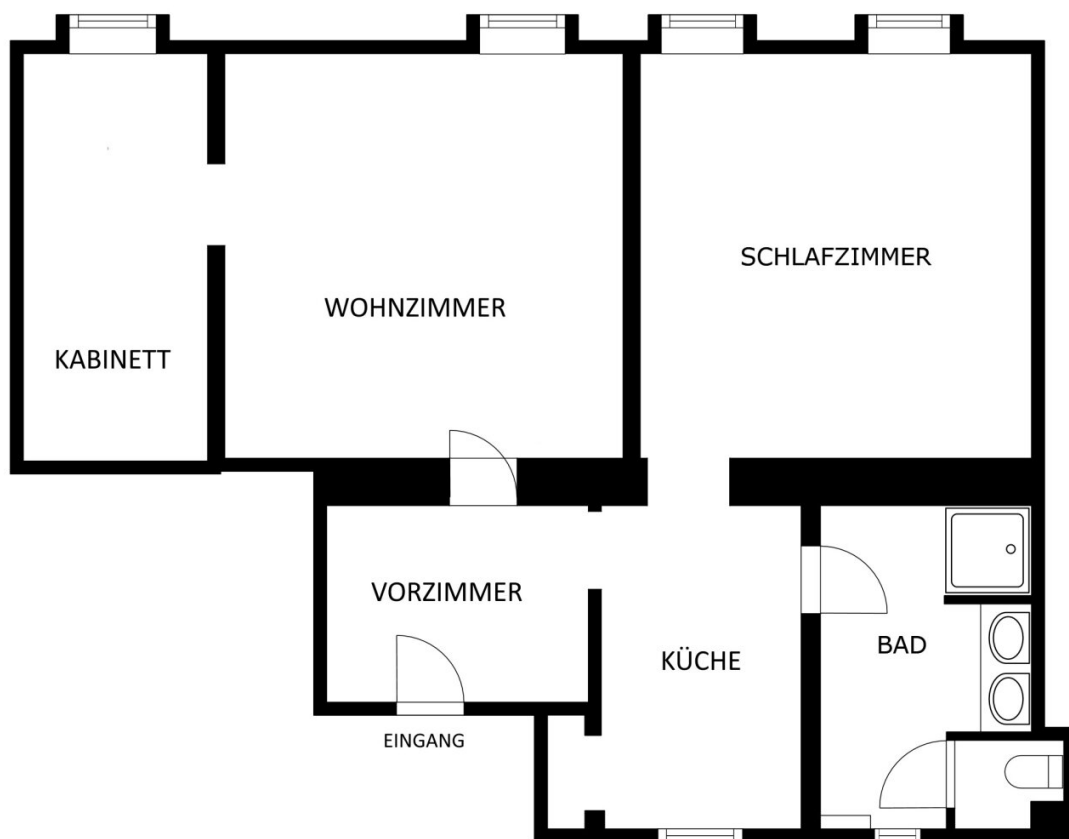
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH











STOCKWERK EG/HP

Objektbeschreibung

[\[Klicken Sie hier\]](#) für den virtuellen Rundgang durch die Wohnung

Wichtig vorab

Das Badezimmer wird vor Übergabe neu silikoniert und die gesamte Wohnung professionell grundgereinigt. Da derzeit noch keine Küche eingebaut ist, stehen zwei Varianten zur Auswahl: **Entweder wird die Küche vom Mieter selbst installiert – dafür bleiben zwei Monate mietfrei – oder der Vermieter übernimmt den Kucheneinbau.** In diesem Fall ist die Wohnung voraussichtlich ab Mitte Oktober 2026 bezugsfertig.

Großzügige 3-Zimmer-Familienwohnung nahe dem Floridsdorfer Spitz

Diese rund 88 m² große Altbauwohnung im Erdgeschoß (**ausgerichtet in die ruhige Bahnsteggasse**) überzeugt mit einer familienfreundlichen Raumaufteilung, großzügigen Wohnbereichen und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Der **unbefristete Mietvertrag** schafft langfristige Planungssicherheit und macht die Wohnung zu einem passenden Zuhause für Familien, Paare oder Personen mit zusätzlichem Platzbedarf.

Die drei Zimmer lassen sich flexibel als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und eine Dusche, das WC ist separat ausgeführt. Fliesen- und Laminatböden, Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung sowie eine Gasetagenheizung ergänzen die Ausstattung.

Die Lage nahe dem **Floridsdorfer Spitz** verbindet eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung mit kurzen Wegen im Alltag. Straßenbahn und Bus befinden sich praktisch vor der Haustüre, der Bahnhof Floridsdorf sowie die U6 sind in wenigen Minuten erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken und ein Einkaufszentrum liegen ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Familien profitieren zusätzlich von nahegelegenen Kindergärten und Schulen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Michael Altmann, Mobil: +4369914141818, Mail: m.altmann@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m

Apotheke <150m

Klinik <525m

Krankenhaus <525m

Kinder & Schulen

Schule <300m

Kindergarten <125m

Universität <1.125m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <275m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <425m

Sonstige

Geldautomat <150m

Bank <150m

Post <150m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <25m

U-Bahn <650m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <475m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap