

LEBEN IN DER STADT UND AM WASSER - IN ZENTRALE RUHELAGE



Wohnraum mit Einrichtungsvorschlag über KI

Objektnummer: 2736

Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stephensongasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,16 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Gesamtmiete	1.053,55 €
Kaltmiete (netto)	855,00 €
Kaltmiete	957,95 €
Betriebskosten:	100,95 €
USt.:	95,60 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Doris Rotschopf

Immobilien ROT - Doris Rotschopf

Lederergasse, 17/21
1080 Wien

T +436643023053

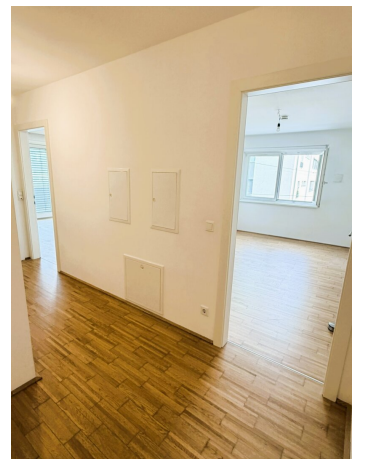
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur

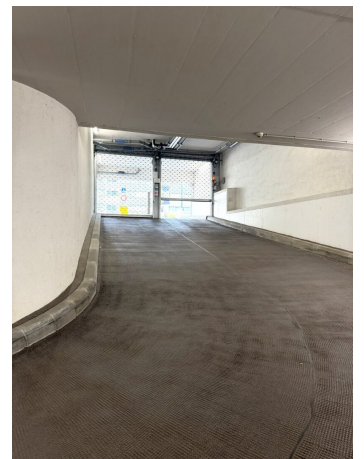
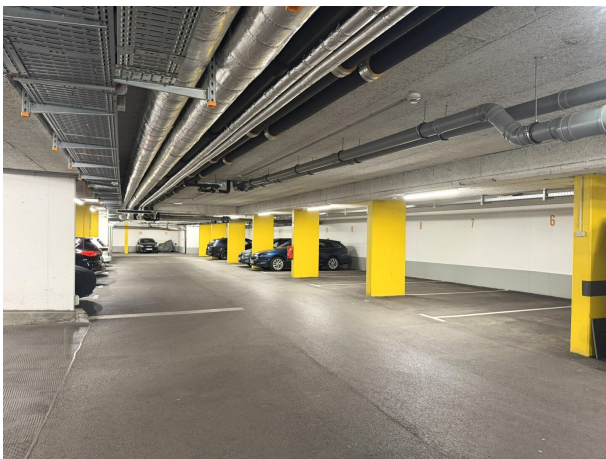












Objektbeschreibung

SIE MÖCHTEN AN DER ALTEN DONAU WOHNEN? HIER SIND SIE RICHTIG!

Ich freue mich, Ihnen diese schöne, geräumige Wohnung mit einer großzügigen LOGGIA mit 9,66 m² in einer modernen Wohnhausanlage anzubieten. Hier leben Sie wenige Schritte von der Oberen Alten Donau entfernt. Ein Ort, der zum Verweilen einlädt - die Nähe zur Natur und dem Wasser ist hier ein großes Plus, aber genauso die zentrale Lage zur alltäglichen Infrastruktur und den öffentlichen Verkehrsmitteln. Ich lade Sie ein, sich bei einer Besichtigung selbst davon zu überzeugen.

RAUMAUFTEILUNG

- großes Wohnzimmer mit integrierter Einbauküche
- SONNENLOGGIA (9,66 m²)
- Schlafzimmer
- Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss
- Toilette mit Handwaschbecken
- Abstellraum
- zentrales Vorzimmer
- Kellerabteil

AUSSTATTUNG

- Vollausgestattete Einbauküche (Geschirrspüler, E-Herd mit Backrohr und Dunstabzug, Kühl- und Gefrierkombination, Spüle)
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizung; Toilette mit Handwaschbecken
- Eichenparkettböden
- Hauszentralheizung/Fernwärme

- Fußbodenkühlung für warme Sommertage
- barrierefreier Personenlift
- Fahrradraum
- Ein Garagenplatz/Stapelparken (Duplex) kann auf Wunsch (**Monatliche Kosten EUR 100,-**) angemietet werden.

SONSTIGES

In der unmittelbaren Umgebung der Wohnung befindet sich ein Supermarkt und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Auch eine Apotheke, Arztpraxis, Bäckerei und ein Krankenhaus sowie ein Hallenbad sind in der Nähe zu finden.

Diese Wohnung bietet alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Zuhause brauchen.

DIE LAGE

Die Stephensongasse liegt in Floridsdorf, im 21. Wiener Gemeindebezirk. Sie wohnen hier naturnah müssen und auf eine gute Infrastruktur mit öffentliche Verkehrsmittel nicht verzichten.

Ein großer Pluspunkt ist die Nähe zur **Oberen Alten Donau**: Hier wohnt man in einem grüneren, ruhigeren Teil von Wien und hat gleichzeitig Anschluss an die städtische Infrastruktur von Floridsdorf und Kagra. Das Arbeiterstrandbad mit seinen Bademöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Freizeitaktivitäten:

Im Sommer: Schwimmen, Sonnenbaden, Stand-up-Paddling und Bootfahren in der Umgebung

Das ganze Jahr: Spaziergänge am Ufer, Jogging und Radtouren

Öffentliche Verkehrsanbindungen:

U-Bahn: U6 und Schnellbahnen am Floridsdorfer Bahnhof

Straßenbahn-Linien: 25, 26

Busverbindung: 33 A

Sollten wir Ihr Interesse an diesem Angebot geweckt haben, bitten wir um eine schriftliche Anfrage per E-Mail. Gerne senden wir Ihnen daraufhin das Exposé zu und stehen Ihnen gerne für weitere Fragen oder für eine Terminvereinbarung zur Besichtigung zur Verfügung.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung, d.h. Besichtigung vom Objekt, zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind vom Mieter/Käufer selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien

Ein Teil unserer Fotos und Visualisierungen wurde KI-unterstützt erstellt oder bearbeitet. Sie dienen der Veranschaulichung und können von der Realität abweichen.

Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018: Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

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 <750m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <1.000m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap