Unbefristete, helle 1-Zimmer-Wohnung im 2.Stock - Nähe Bahnhof Floridsdorf



Objektnummer: 1834/144

Eine Immobilie von WOGE Realitäten Ges.m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	36,80 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	498,30 €
Kaltmiete (netto)	364,00 €
Kaltmiete	453,00 €
Betriebskosten:	89,00 €
USt.:	45,30 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Michael Müllner

WOGE Realitäten Ges.m.b.H.
Köstlergasse 7/2
1060 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.































Objektbeschreibung

In zentraler Lage des 21. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese gepflegte und gut geschnittene 1-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 36,80 m² zur unbefristeten Vermietung.

Die Wohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung, eine separate Küche mit Einbauküche und Essbereich sowie ein großzügiges, helles Wohn- und Schlafzimmer. Besonders hervorzuheben ist der angenehme Blick auf den begrünten Innenhof der Wohnhausanlage, der den Wohnräumen eine freundliche Atmosphäre verleiht.

Durch die Kombination aus funktionaler Ausstattung, guter Infrastruktur und attraktiven Mietkonditionen eignet sich die Wohnung insbesondere für Singles, die ein langfristiges Zuhause in Floridsdorf suchen.

Raumaufteilung & Ausstattung

Die Wohnung verfügt über folgende Räumlichkeiten:

- Vorraum: Zentraler Eingangsbereich mit Holzfußboden, von dem aus die weiteren Räumlichkeiten erschlossen werden.

- Wohn- und Schlafzimmer: Großzügiger, heller Hauptraum mit schönem Holzfußboden, Fensterfläche und Blick auf den begrünten Innenhof. Der Raum bietet ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für einen kombinierten Wohn- und Schlafbereich.

- Separate Küche mit Essbereich: Freundlicher Küchenraum mit Fenster und einer Einbauküche in Weiß mit dunkler Arbeitsplatte. Ausgestattet mit Cerankochfeld, Backofen, Spüle sowie mehreren Ober- und Unterschränken. Zusätzlich ist Platz für einen kleinen Essbereich vorhanden.

- Badezimmer: Direkt von der Küche aus zugängliches, hell verfliestes Badezimmer mit Fenster, Dusche samt Glasabtrennung, Waschbecken, Waschtischunterschrank, Spiegelschrank sowie Waschmaschinenanschluss.

- Separates WC: Vom Vorraum aus zugängliche Toilette mit Hänge-WC und hellen Wandfliesen.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Infrarotheizung. In den Wohnbereichen sind Holzfußböden verlegt, während Küche, Badezimmer und WC mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet sind.

Die Wohnhausanlage verfügt über einen begrünten Innenhof mit altem Baumbestand, auf den sich von der Wohnung aus ein angenehmer Ausblick bietet.

Hinweis

- Das Wohnhaus verfügt **über KEINEN Aufzug** – die Wohnung befindet sich im 2. Stock.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap