Großzügige Neubauwohnung I Balkon in Innenhofruhelage I Nähe Alte Donau I ideale Infrastruktur I Schnellbahn + U-Bahn



Aussicht vom Balkon

Objektnummer: 17172

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2009
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,25 m²
Nutzfläche:	61,45 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	3,20 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,85 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Gesamtmiete	890,00 €
Kaltmiete (netto)	650,70 €
Kaltmiete	809,09 €
Betriebskosten:	158,39 €
USt.:	80,91 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Maja Arsic

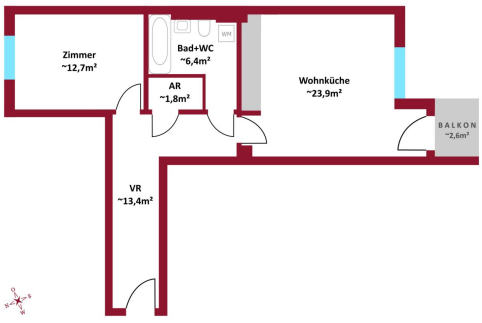
Alexander Ringsmuth GmbH

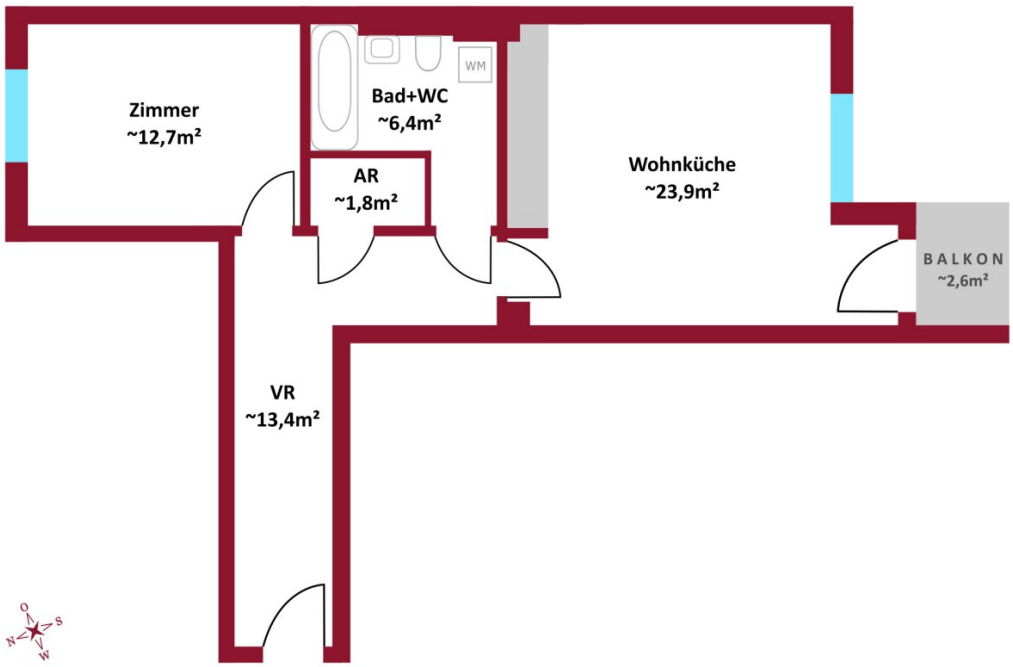









Zimmer
~12,7m²
Bad+WC
~6,4m²
WH
AR
~1,8m²
Wohnküche
~23,9m²
BALKON
~2,6m²
VR
~13,4m²


Zimmer
~12,7m²
Bad+WC
~6,4m²
WM
AR
~1,8m²
Wohnküche
~23,9m²
BALKON
~2,6m²
VR
~13,4m²
O
S
N
W

Objektbeschreibung

In einem **gepflegten Neubau in sehr gut angebundener Lage Floridsdorfs** befindet sich diese **2-Zimmer-Wohnung**, welche neben ihrer **großartigen Raumaufteilung**, zudem mit einer **Wohnfläche von ~58m²** überzeugt.

Einige der Highlights auf einen Blick:

- ca. 58,3m² Wohnfläche
- Balkon ausgerichtet in den ruhigen Innenhof
- barrierefreie Erreichbarkeit
- sehr geräumiges Vorzimmer mit ausreichend Platz für Kleiderschränke
- voll ausgestattete Küche
- Abstellraum
- außenliegender Sonnenschutz
- Kellerabteil
- Top-Infrastruktur

Die Wohnfläche von ca. 58,3m² erstreckt sich über die folgenden Räumlichkeiten:

- großzügiges Vorzimmer, aus dem jeder Raum zentral begehbar ist
- Wohnküche mit Ausgang auf den Balkon

- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Abstellraum

Mietdauer

Die Wohnung wird auf 3 Jahre befristet vermietet.

Eine allfällige Verlängerung des Mietverhältnisses ist nach gesonderter Vereinbarung und bei beiderseitigem Einverständnis grundsätzlich möglich.

Ein Anspruch auf Verlängerung besteht nicht.

Die Miete:

Die monatliche Miete (inkl. Betriebskosten und USt.) beläuft sich derzeit auf 890,-- Euro monatlich.

Die Lage

Alles, was das Herz begehrt, in Reichweite!

In **wenigen Schritten** sind bereits ein **Billa**, ein **Spar** sowie ein **Lidl** erreicht.

Drogerien, Bäckereien sowie ein **vielfältiges Gastronomieangebot** befinden sich in der **unmittelbaren Nachbarschaft**, **Ärzte und Apotheken ebenfalls.**

Für **Freizeitspaß** sorgen die einen Spaziergang entfernte **Alte Donau** sowie das im Nu erreichte **Donauzentrum**.

Straßenbahn

25, 26 und 27 ca. 100m

Bus

29A, 29B ca. 500m

33A ca. 800m

Bahnhof Wien Floridsdorf + U6: ca. 850m bzw. 1 Straßenbahnstation

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 18047130 zur Verfügung.

www.ringsmuth.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap