2 Zimmer Wohnung | 3 private Gartenflächen | Einbauküche | naturnahe Lage



Objektnummer: 1170372

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Weber-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,11 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	75,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	945,01 €
Kaltmiete (netto)	622,85 €
Kaltmiete	761,87 €
Betriebskosten:	109,37 €
Heizkosten:	89,89 €
USt.:	93,25 €

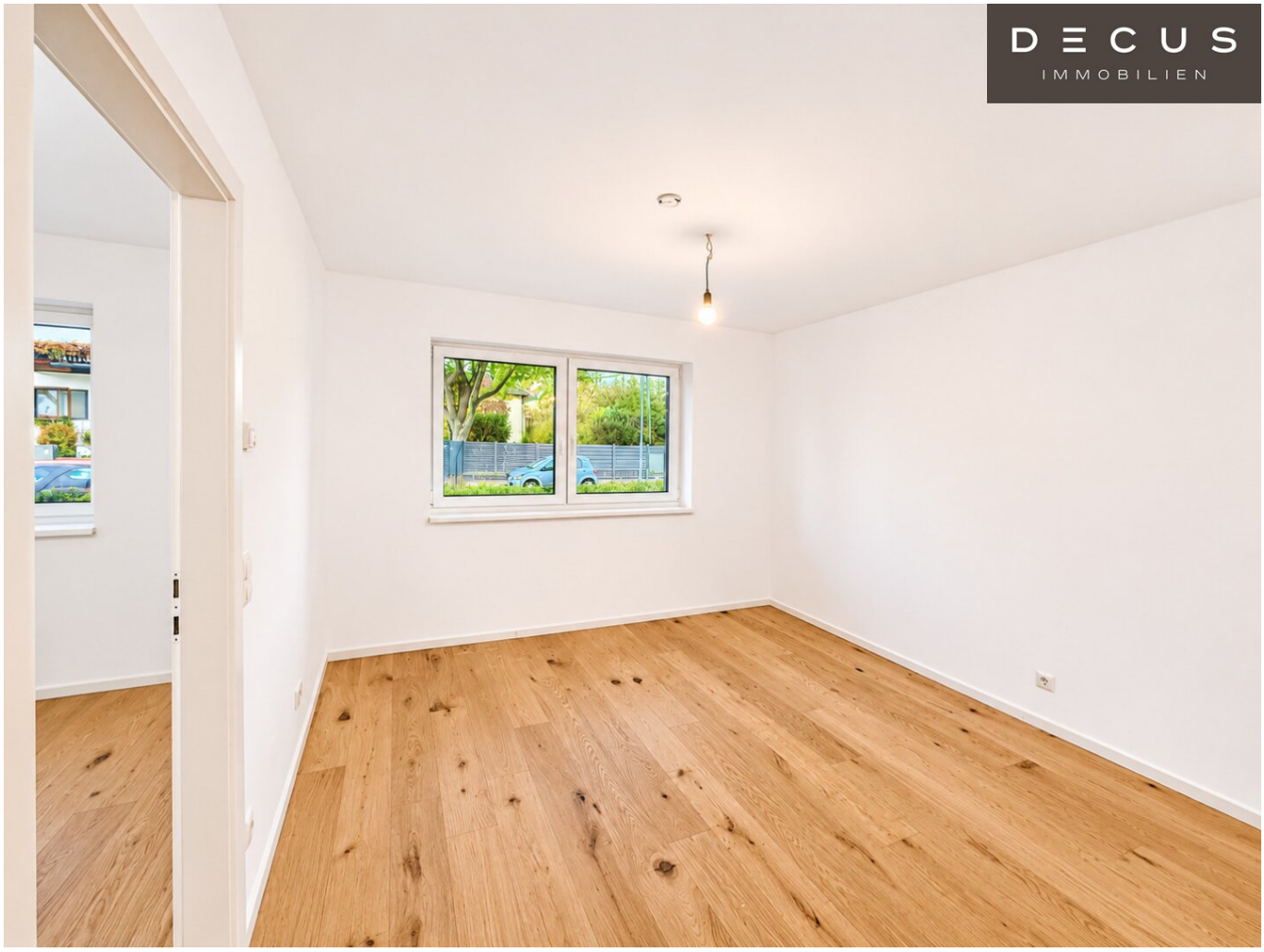
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

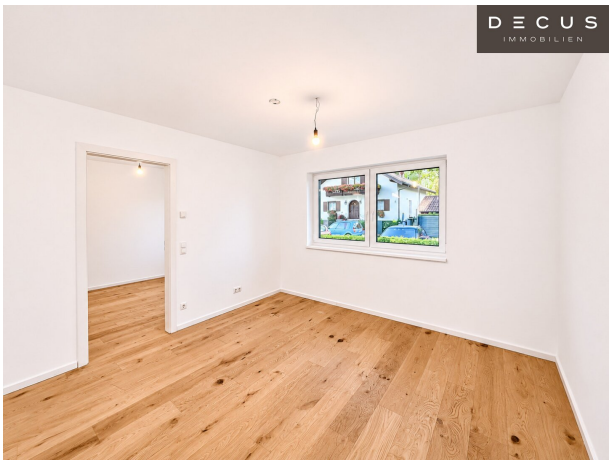
Ihr Ansprechpartner

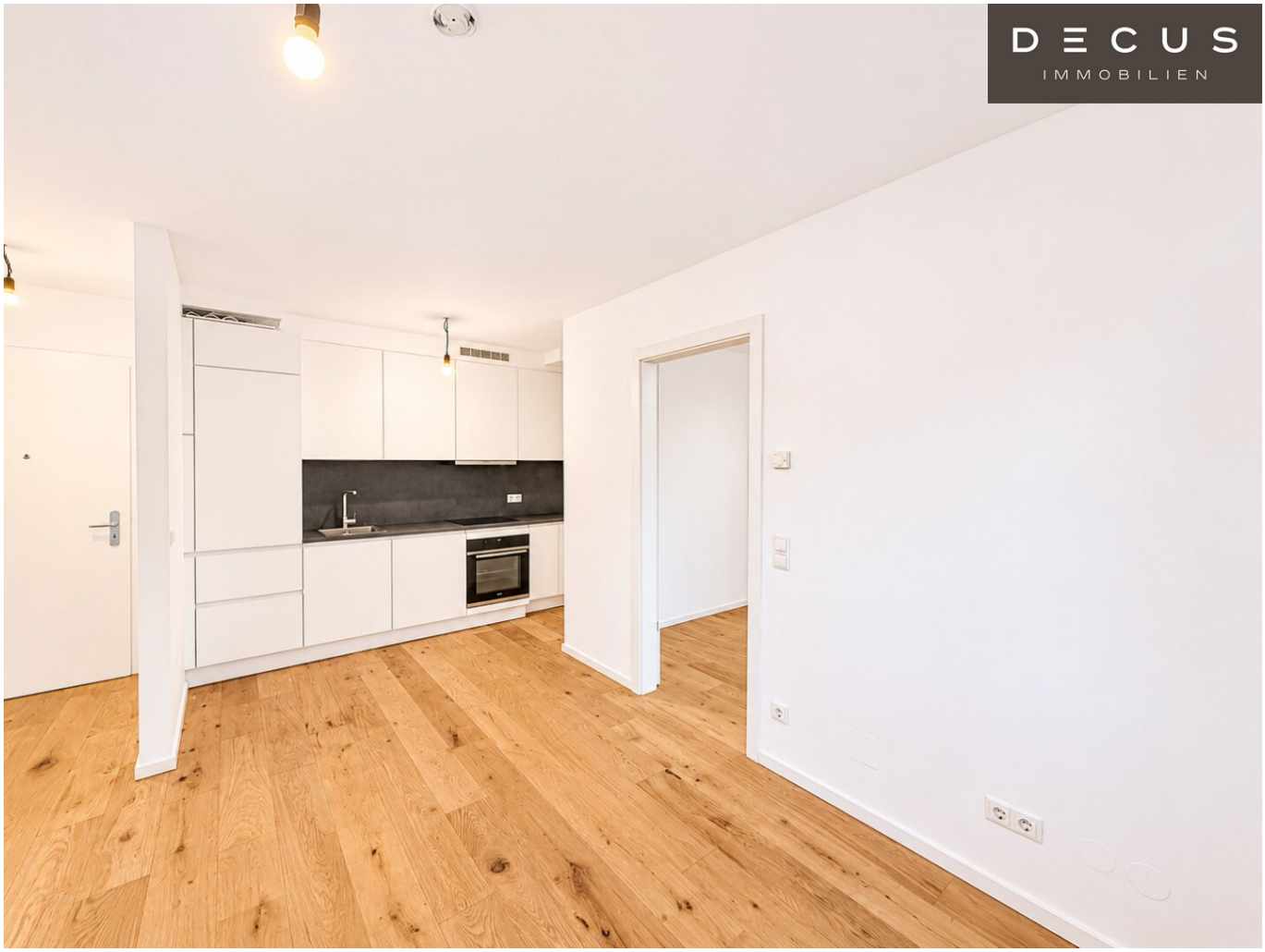


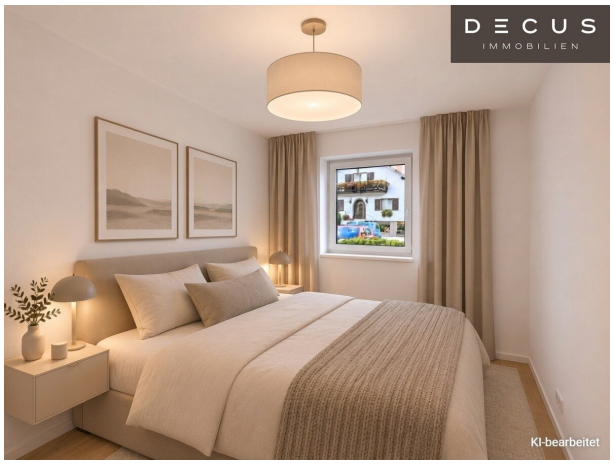
Laura Kowalczyk



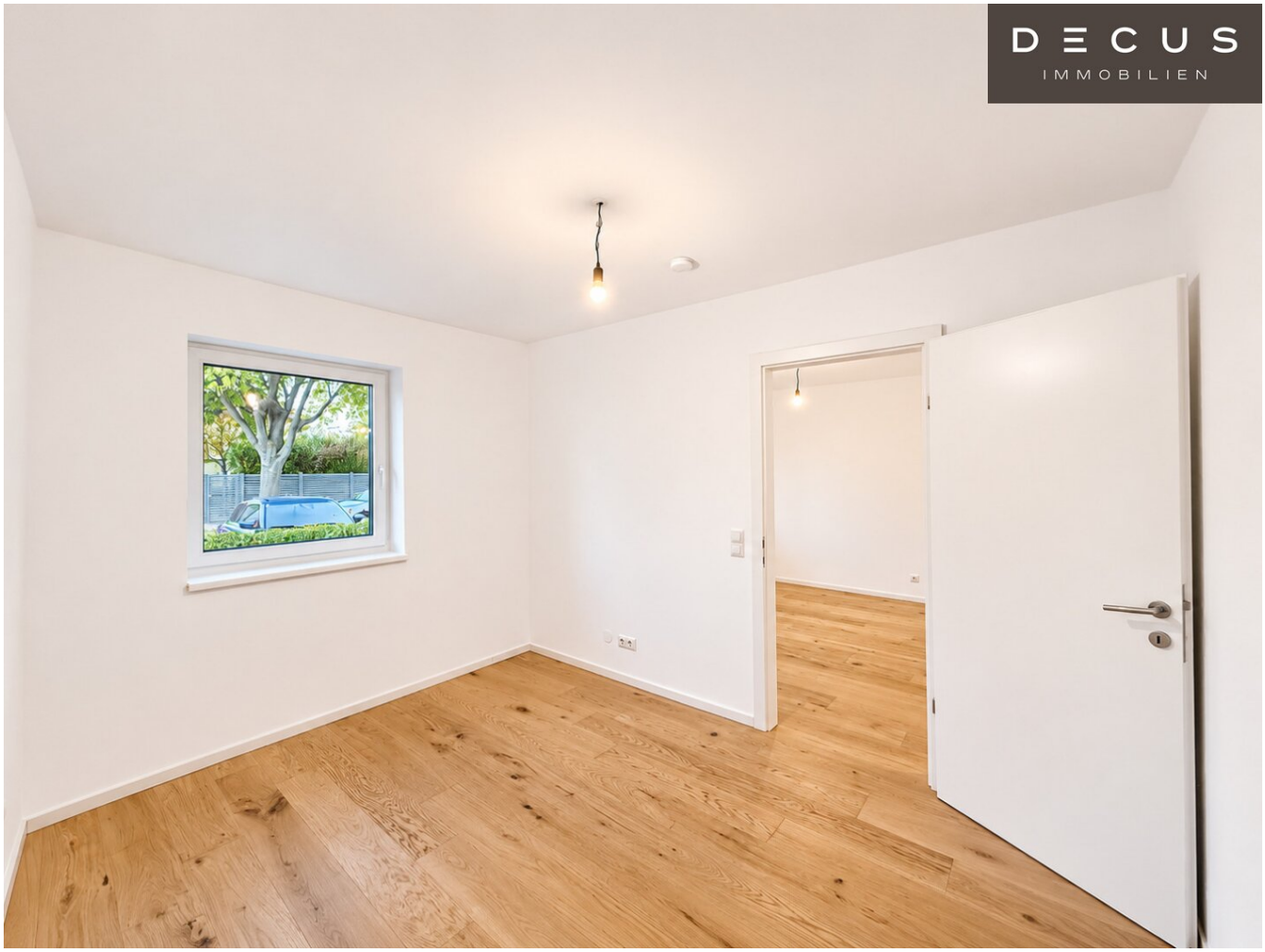

KI-bearbeitet

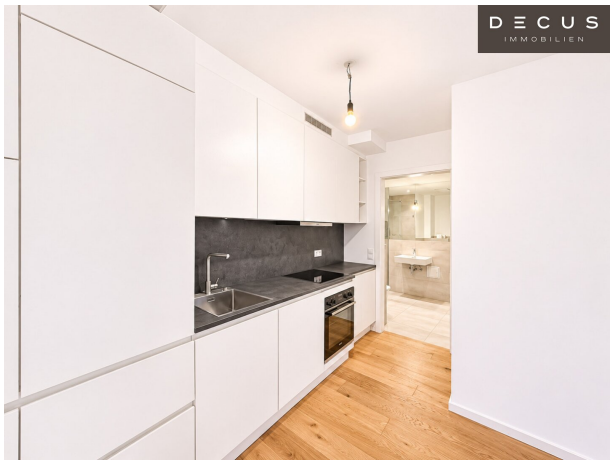



DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


DECUS
IMMOBILIEN

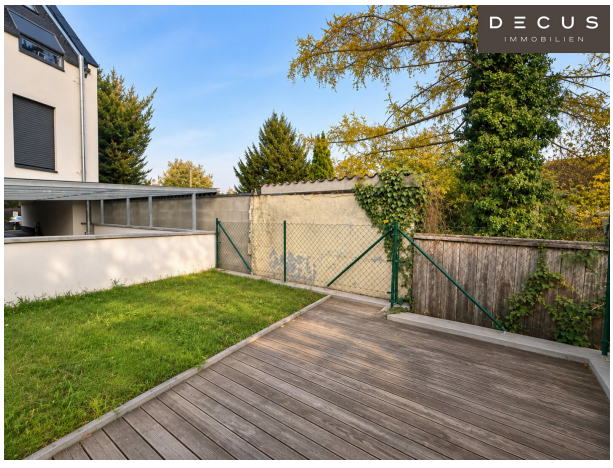




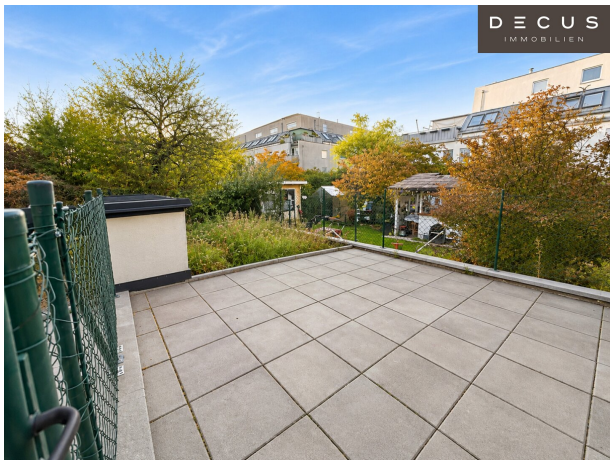




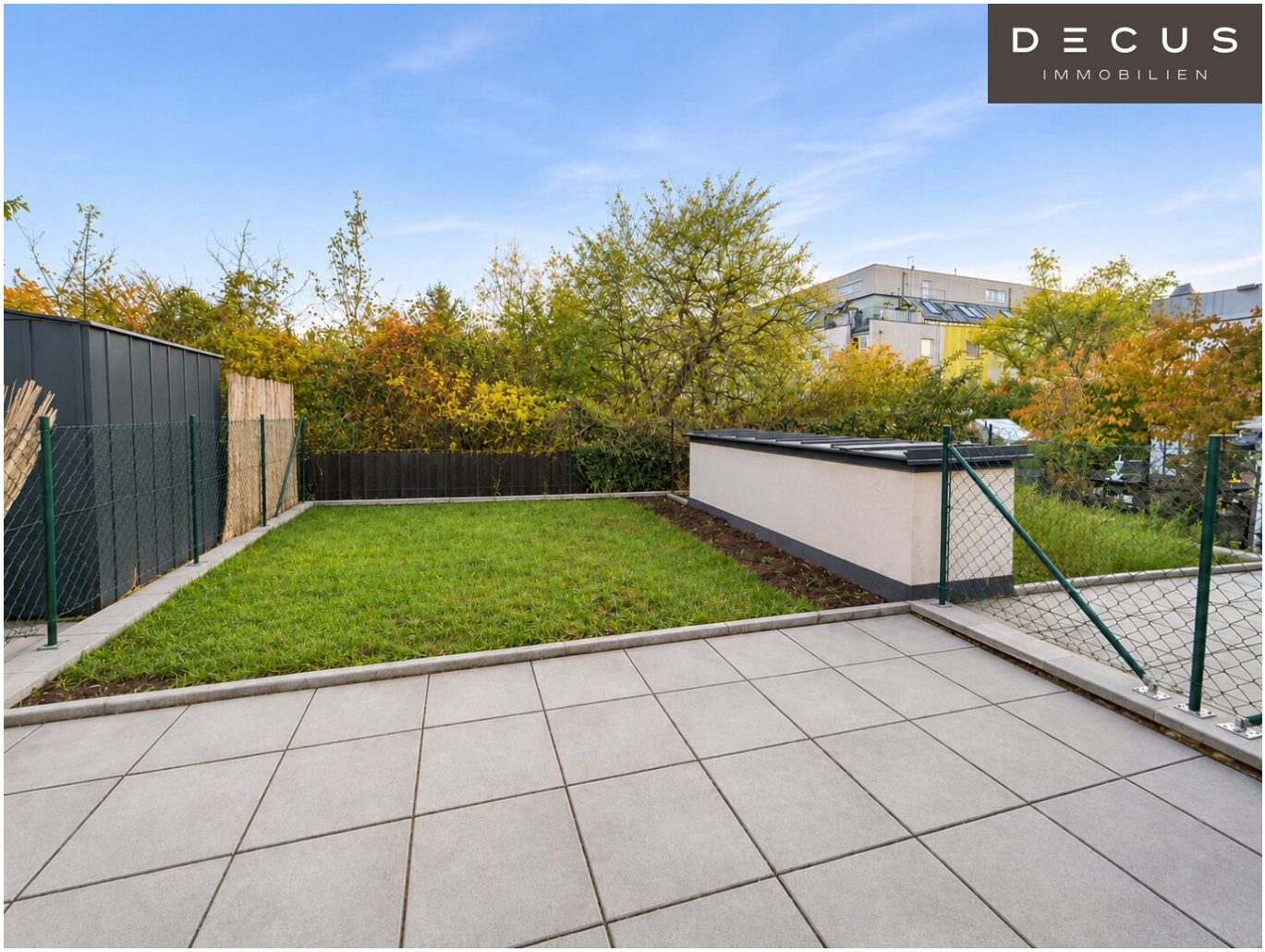

KI-bearbeitet

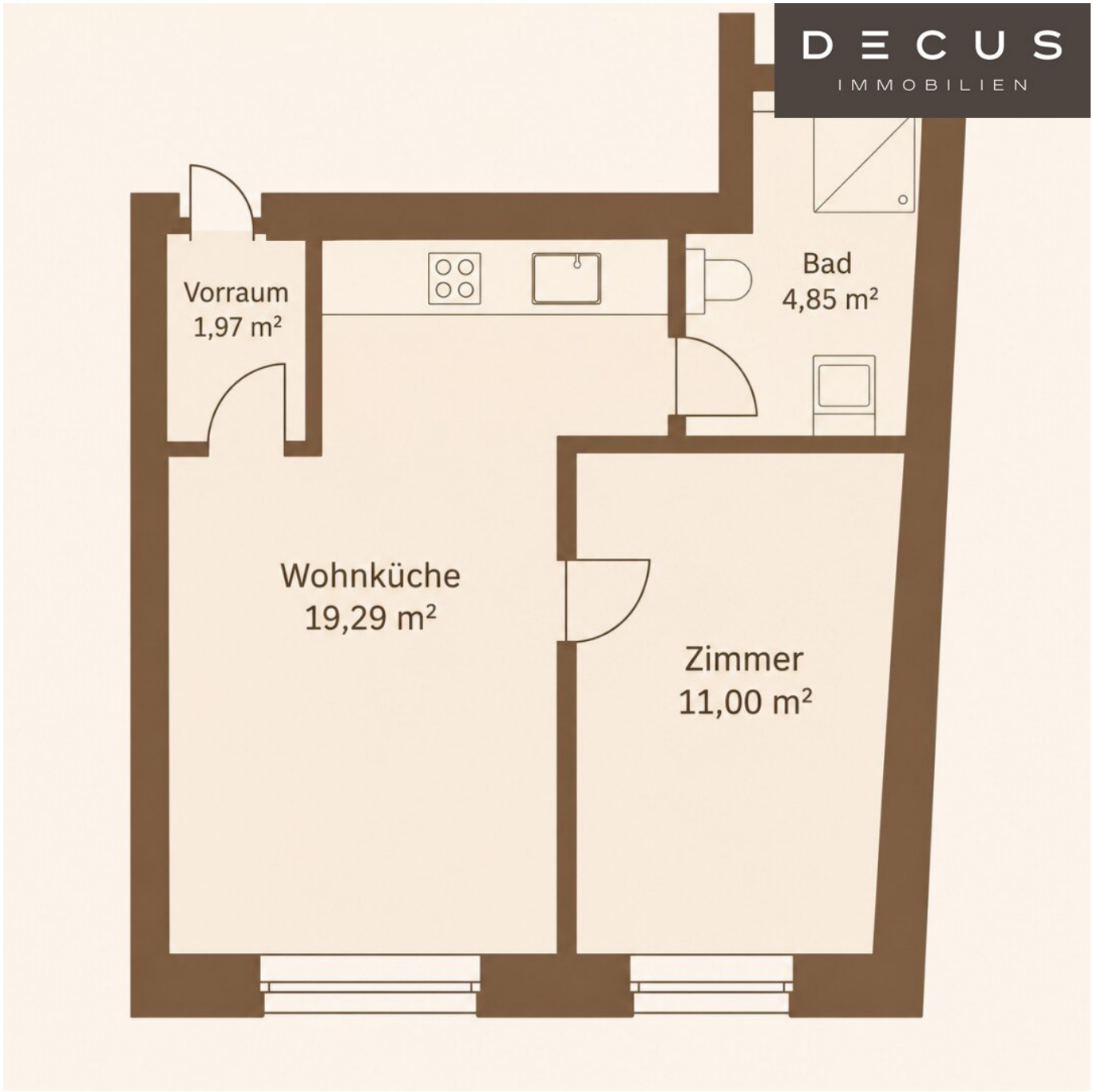



DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
Vorraum
1,97 m²
Bad
4,85 m²
Wohnküche
19,29 m²
Zimmer
11,00 m²

Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit 3 privaten Gartenflächen in 1210 Wien

Diese charmante und gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Wohnhauses in ruhiger Lage des 21. Wiener Gemeindebezirks Floridsdorf.

Auf einer Wohnfläche von ca. 37,11 m² bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine moderne Ausstattung. Die Kombination aus hochwertigen Materialien, zeitgemäßem Wohnkomfort und großzügigen Außenflächen macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Ein echtes Highlight sind die drei zur Wohnung gehörenden Gartenflächen, die zusätzlichen Freiraum im Grünen bieten. Ob zum Entspannen, Sonnen oder für gemütliche Stunden im Freien – hier lässt sich das Wohnen um einen privaten Außenbereich erweitern.

Die Gärten sind nicht direkt von der Wohnung aus zugänglich, sondern bequem über das Stiegenhaus und wenige Schritte im Außenbereich erreichbar.

Ausstattung & Highlights

- 2 Zimmer auf ca. 37,11 m² Wohnfläche
- 3 zugehörige Gartenflächen zur privaten Nutzung
- Erdgeschosslage
- Moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Modernes Badezimmer mit großzügiger, bodengleicher Dusche
- Außenrollläden für zusätzlichen Sicht- und Sonnenschutz
- Helle Räume mit angenehmer Wohnatmosphäre
- Praktisches Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in einem angenehmen Wohngebiet im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf.

Die Umgebung verbindet ruhiges Wohnen mit den Vorzügen der städtischen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind im Bezirk vorhanden.

Floridsdorf bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung im Grünen. Die Lage eignet sich ideal für alle, die eine entspannte Wohnatmosphäre schätzen und gleichzeitig die Vorteile der Großstadt nutzen möchten.

Kompakt, modern und mit außergewöhnlich viel Freiraum!

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung, die moderne Ausstattung und insbesondere durch die drei zugehörigen Gartenflächen.

Ein ideales Zuhause für Singles oder Paare, die eine gemütliche Wohnung mit zusätzlichem Platz im Grünen suchen.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Laura Kowalczyk** unter der Mobilnummer **+43 660 157 59 35** und per E-Mail unter **kowalczyk@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <2.500m

Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap