Wohnkomfort auf ca. 81 m² – 3 getrennt begehbare Zimmer in Innenhofruhelage



Objektnummer: 6271

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,18 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 136,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,86
Gesamtmiete	1.316,69 €
Kaltmiete (netto)	972,00 €
Kaltmiete	1.196,99 €
Betriebskosten:	224,99 €
USt.:	119,70 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Daniel Augustinovic, BSc

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5

















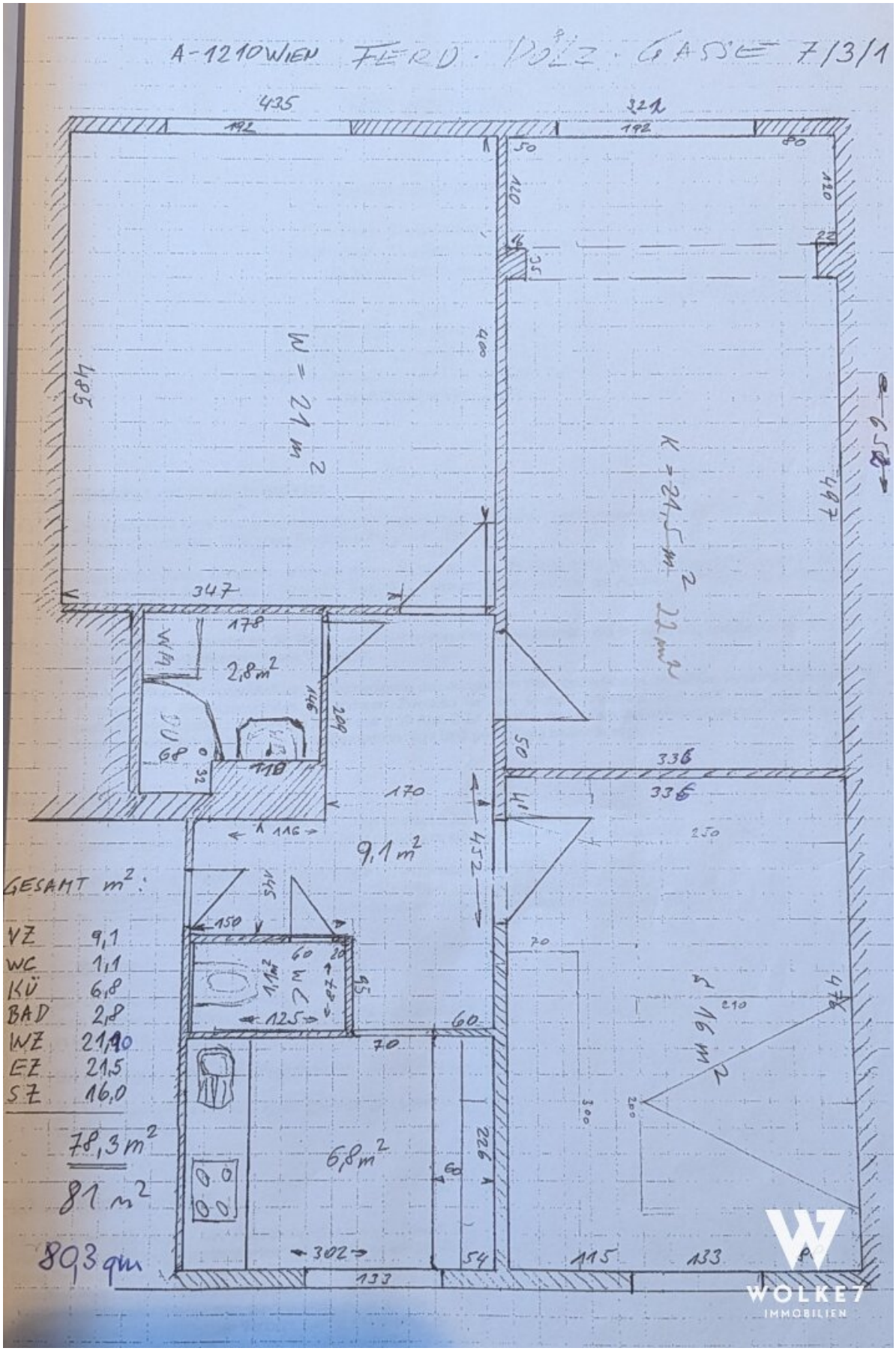









ERDGESCHOSS
WOLKE7
IMMOBILIEN


A-1210 WIEN FERD. PÖLZ GASSE 7/3/1
435
321
192
192
50
80
110
110
35
20
495
400
W = 21 m2
K = 24,5 m2 22 m2
497
347
178
WH
2,8 m2
146
209
68
32
118
50
336
336
170
41
116
9,1 m2
452
250
GESAMT m2:
VZ 9,1
WC 1,1
KÜ 6,8
BAD 2,8
WZ 21,90
EZ 21,5
SZ 16,0
78,3 m2
81 m2
80,3 qm
150
54
60
20
1,1 m2
125
95
70
60
6,8 m2
226
68
302
54
115
133
133
70
210
16 m2
300
200
478

Objektbeschreibung

Diese rund 81 m² große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines 1964 errichteten Wohngebäudes in der Donaufelder Straße im 21. Wiener Gemeindebezirk und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung sowie ihre ruhige Innenhoflage.

Ein besonderes Highlight sind die drei getrennt begehbaren Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob für Paare, Familien oder Personen mit zusätzlichem Platzbedarf für ein Homeoffice – hier lässt sich das eigene Wohnkonzept individuell verwirklichen.

Die Ausrichtung zum Innenhof ermöglicht ein angenehmes Wohnen abseits des direkten Straßentrubels. Die Wohnung verfügt zudem über ein Badezimmer sowie ein WC. Die Beheizung erfolgt mittels Gastherme. Ein zugehöriges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, funktionaler Raumaufteilung und urbaner Lage macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause in Floridsdorf.

Die Wohnung ist ab 1. Dezember 2026 beziehbar.

KEY FACTS AUF EINEN BLICK

- Wohnfläche: ca. 81,18 m²
- 3 Zimmer
- separate Einbauküche
- Alle Zimmer getrennt begehbar
- Hochparterre
- Ruhige Innenhoflage
- 1 Badezimmer
- 1 getrenntes WC
- Beheizung mittels Gastherme
- Kellerabteil vorhanden

Die Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom sind nicht in der Gesamtmiete enthalten und werden gesondert verrechnet.

Die Vermietung erfolgt vorerst auf **3 Jahre befristet** mit der Option auf Verlängerung. **Die Mindestmietdauer beträgt 12 Monate**.

Verfügbarkeit: ab 01.12.2026

Kaution: € 3.950,- (3 BMM)

Für alle weiteren Informationen und für Besichtigungstermine stehe ich gerne unter der Rufnummer 0660 / 315 38 66 zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner:

Dipl.-Ing. Daniel Augustinovic, BSc

Tel: 0660 / 315 38 66

Mail: da@w7.immo

Sämtliche Informationen beruhen auf Angaben der Vermieter (auch außerbücherliche) und sind unsererseits ohne jedwede Haftung und Gewähr.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap