

## **Schöne 3 Zimmerwohnung mit perfekter Verkehrsanbindung**



**Objektnummer: 29083**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Schwaigergasse                          |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                               |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 78,35 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 12,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,82                           |
| Gesamtmiete                   | 1.290,00 €                              |
| Kaltmiete (netto)             | 1.012,16 €                              |
| Kaltmiete                     | 1.172,72 €                              |
| Betriebskosten:               | 160,56 €                                |
| USt.:                         | 117,28 €                                |
| Provisionsangabe:             |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Helena Rohrauer**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10

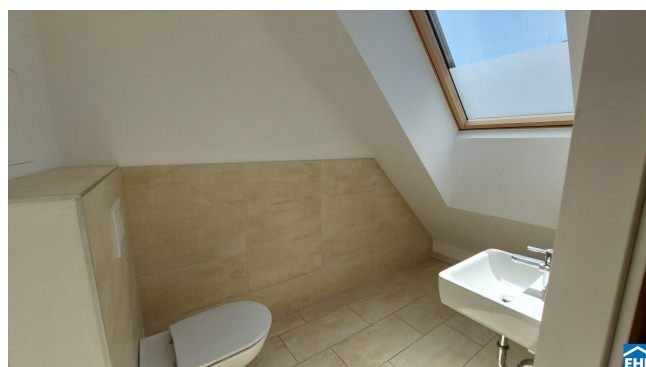


Mitglied des  
immobilienring.at

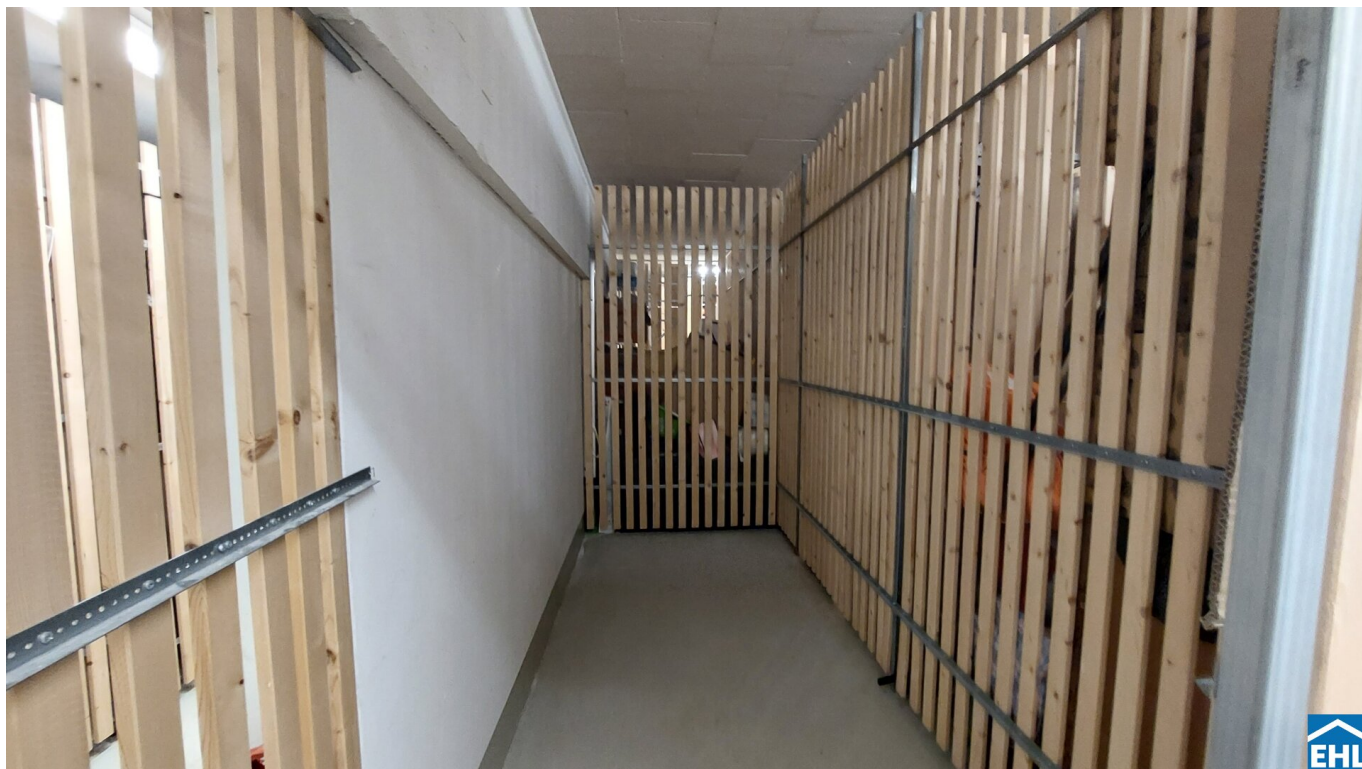




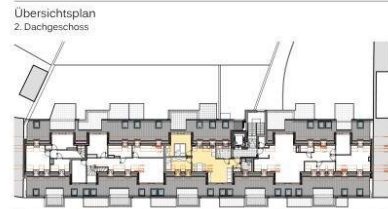








NEUBAU WOHNGEBÄUDE | Schwaigergasse 29, 1210 Wien



**TOP 35**  
2. Dachgeschoss

**Gesamtnutzfläche** 78,32 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche 78,32 m<sup>2</sup>  
Einlagerungsraum 5,96 m<sup>2</sup>

**Raumhöhen**  
RH = 2,50- 0,20 m (Dachschräge)

cc<sup>ent</sup>immo

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- & sonstigen Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- & Ausstattungsbeschreibung, sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Planmaße und Koteänderungen vorbehalten! Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Die Darstellung der Kücheneinrichtung ist nicht aktuell und soll der aktuellen Küchenplanung entnommen werden!

Planverfasser: EHL architektur ZT GmbH - Gartengasse 18, 4820 Gröden



## Objektbeschreibung

### Schöne 3 Zimmerwohnung mit perfekter Verkehrsanbindung

Diese Wohnung befindet sich im 2. Dachgeschoss und verfügt über eine Wohnküche, zwei getrennt begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie ein Abstellraum.

Im Umkreis von wenigen Gehminuten befinden sich beispielsweise das Erholungsgebiet Alte Donau, der Wasserpark, das Floridsdorfer Hallenbad, einige Freizeit- und Kinderspielflächen sowie Kindergärten und Schulen. Die Nahversorgung ist ebenfalls sehr gut. Ebenso sind der Floridsdorfer Bahnhof (U6, S-Bahn und ÖBB) und die Vienna International School in der Umgebung zu finden.

#### Ausstattung:

- komplett ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Wanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- eine separate Toilette
- Parkettböden in den Wohnräume
- Fliesen in den Nassräumen
- Elektrischer, außenliegender Sonnenschutz

Ein Lift und ein Einlagerungsraum im Keller befinden sich im Haus.





Das Objekt ist nicht barrierefrei.

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahnlinie U6 "Floridsdorf"

Straßenbahnlinie 26

Autobuslinie 33A, 34A

Floridsdorfer Bahnhof: S-Bahnlinien S1, S2, S3, S4, S7, S80 sowie Regionalzüge

zzgl. Heizung EUR 25,56 + USt. EUR 5,11 = Brutto EUR 30,67

zzgl. Warmwasser EUR 24,13 + USt. EUR 2,41 = Brutto EUR 26,54

zzgl. Kaltwasser EUR 33,11 + USt. EUR 3,31 = Brutto EUR 36,41

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist.

**Nebenkosten:**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m



Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.