

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in Floridsdorf



**Objektnummer: 50185**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Leopoldine-Padaurek-Straße       |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 54,43 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 24,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Gesamtmiete                   | 940,00 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 759,91 €                         |
| Kaltmiete                     | 854,55 €                         |
| Betriebskosten:               | 94,64 €                          |
| USt.:                         | 85,45 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Helena Rohrauer**

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at



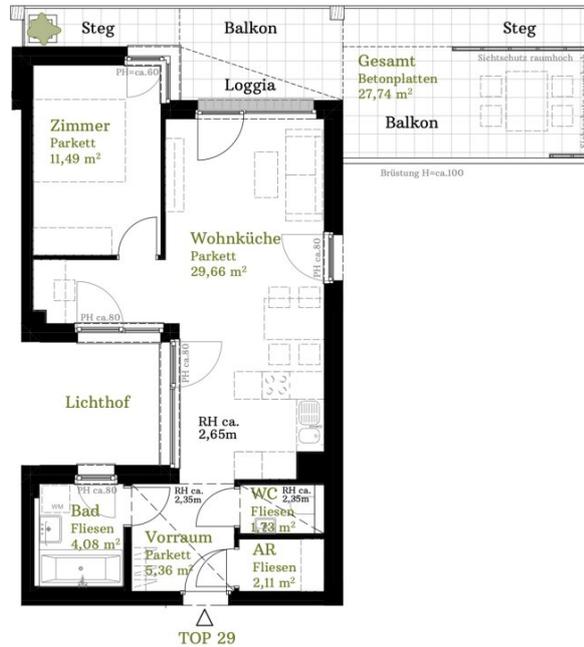






19 1:100

18  
17  
16  
15  
14  
13  
12  
11  
10  
9  
8  
7  
6  
5  
4  
3  
2  
1  
0

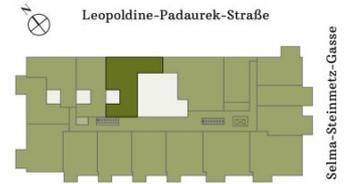


TOP 29

Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. | Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. | Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. | Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. | Haustechnik und Elektoreinrichtungen, abgeh. Decken sowie Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt. | Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind die Naturmaße zu nehmen | Änderungen während der Bauausführung – infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen – vorbehalten.

## Poldine am Park.

Leopoldine-Padaurek-Straße 17, 1210 Wien



| Poldine                 | Top 29                     | 2.OG |
|-------------------------|----------------------------|------|
| Zimmeranzahl            |                            | 2    |
| Vorraum                 | 5,36 m <sup>2</sup>        |      |
| Abstellraum             | 2,11 m <sup>2</sup>        |      |
| Wohnküche               | 29,66 m <sup>2</sup>       |      |
| Zimmer                  | 11,49 m <sup>2</sup>       |      |
| Bad                     | 4,08 m <sup>2</sup>        |      |
| WC                      | 1,73 m <sup>2</sup>        |      |
| <b>Wohnräume gesamt</b> | <b>54,43 m<sup>2</sup></b> |      |
| Loggia                  | 2,08 m <sup>2</sup>        |      |
| Balkon                  | 17,89 m <sup>2</sup>       |      |
| Steg                    | 7,77 m <sup>2</sup>        |      |
| <b>Freiraum gesamt</b>  | <b>27,74 m<sup>2</sup></b> |      |
| Kellerabteil            | 3,09 m <sup>2</sup>        |      |

Stand 25.05.2020  
www.poldineampark.wien | www.are.at  
Poldine am Park ist ein Projekt der

**ARE** AUSTRIAN  
REAL  
ESTATE



## Objektbeschreibung

### Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in Floridsdorf

Auf den ehemaligen Siemensgründen in Floridsdorf entstand mit dem Wohnprojekt "Selma und Poldine" eine Wohnoase. Wohnen, Erholung, Arbeit und Freizeit finden hier an ein und demselben Ort statt.

So verfügt das Projekt über viele unterschiedliche Wohnungen zwischen 39m<sup>2</sup> und 76m<sup>2</sup>, welche alle Ihre eigenen Außenfläche besitzen. Dies macht die Wohnungsanlage ideal für Paare, Singles oder auch Studenten, welche von den smarte Raumlösungen profitieren.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, mehrere Kindergärten in unmittelbarer Nähe sowie eine gute Verkehrsanbindung sorgt zusätzlich für ein erstklassiges Wohngefühl und lassen Wohnträume wahr werden.

Die Wohnung selbst verfügt über eine großzügige Wohnküche mit vollausgestatteter Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette, sowie einen Abstell- und einen Vorraum. Die über 27m<sup>2</sup> große Freifläche bietet ausreichend Platz zum Entspannen.

#### Wohnungsausstattung:

- Fußbodenheizung
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Qualitative Einbauküche
- Hochwertige Keramikfliesen im Bad und WC
- Badewanne und Handtuchtrockner im Badezimmer
- Wohnungseingangstüre mit Einbruchshemmenden Sicherheitsbeschlag
- Gegensprechanlage

- Bepflanzte und automatisch bewässerte Blumentröge auf den Balkonen
- SAT Anlage
- Innenliegender Sonnenschutz

### **Gemeinflächen**

- Fahrradabstellraum im Erdgeschoss und Kinderwagenabstellräume in jedem Obergeschoss
- Liftanlage
- Waschküche mit Waschmaschine und Trockner
- Dachterrasse im 3. OG mit angeschlossenem Gemeinschaftsraum
- Quartierübergreifende Co Working Station im Erdgeschoß

### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

S-Bahn Station: Wien Siemensstraße

Buslinie 29A, 29B, 30A

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

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

### **Nebenkosten:**

6 BMM Kautio, Vertragserrichtungskosten

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 <1.250m  
Apotheke <1.250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.250m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.750m

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.