

## Wunderschöner 2 Zimmerwohnungshit mit Freifläche nahe dem Floridsdorfer Wasserpark!



Objektnummer: 71519

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Schöpfleuthnergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,96 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	1.199,00 €
Kaltmiete (netto)	961,69 €
Kaltmiete	1.090,00 €
Betriebskosten:	128,31 €
USt.:	109,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Minarik**

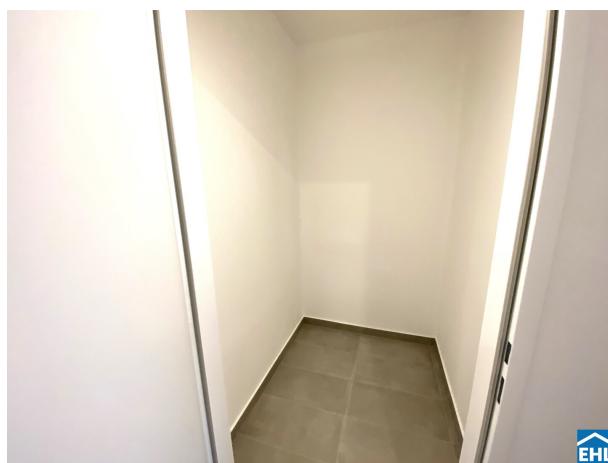
EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1

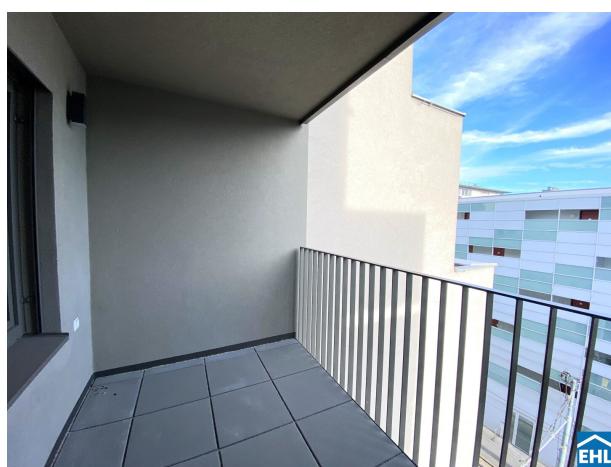


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



SCHÖPFLEUTHNERGASSE 25  
1210 WIEN

4.OG | TOP 97  
WNF 55,96 m<sup>2</sup>  
Loggia 5,14 m<sup>2</sup>



VERMIETER



Stand: 23.06.2022

DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEIGNET. DIE DAVIDSONSIST LEDIGLICH ALS STYLING-UND GROßVORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SOLLTEN INHALTE DES RAUMS ZU NEHMEN!  
ERBAUMÖBEL NICHT AN AUßENWÄNDEN SOWIE AUF FÜRBODENPLÄNKEN ÜBER  
AUßENLUFT STELLEN, DA GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### Wunderschöner 2 Zimmerwohnungshot mit Freifläche nahe dem Floridsdorfer Wasserpark!

In Floridsdorf, dem 21. Bezirk von Wien, befindet sich dieses attraktive Wohnhaus mit insgesamt 155 Wohneinheiten. Alle Wohnungen verfügen über Außenflächen in Form einer Terrasse, Loggia oder Balkon und sind komfortabel durch einen Lift zu erreichen. Die hauseigene Garage bietet die Möglichkeit einen Stellplatz anzumieten.

Das Wohnhaus befindet sich zwischen dem Floridsdorfer Wasserpark und dem Floridsdorfer Bahnhof. Dank der guten öffentlichen Anbindung ist das Wiener Stadtzentrum einfach zu erreichen; Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt, ein Kindergarten befindet sich im Haus.

Ein perfektes Wohngefühl entsteht durch den nahegelegenen Wasserpark und die Donauinsel – so besteht weiteres die Möglichkeit, die umliegende Natur genießen zu können, ohne dafür ins Auto steigen zu müssen.

Die Wohnung befindet sich im 4.Obergeschoss und verfügt über eine großzügige Wohnküche mit vollausgestatteter Einbauküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette, sowie einen Abstellraum und einen Vorraum.

Die Freifläche lädt zum gemütlichen Verweilen ein und rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.

### Ausstattung

- vollausgestattete Küche
- 3-Scheiben Isolierverglasung
- elektrische Außenjalousien
- hochwertiger Eichenparkett in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in den Nassräumen



- Moderne Bäderausstattung mit Qualitätskeramik
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Gegensprechanlage
- Raumlüfter

Ein Lift, Keller, Kinderwagen- und modern ausgestatteter Fahrradabstellraum befinden sich ebenfalls im Haus. Autoabstellplätze sind zusätzlich um EUR 120,- brutto/Monat verfügbar.

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- U-Bahn U6 Station „Floridsdorf“
- Buslinien 33A und 33B
- Straßenbahnenlinie 31

Heizung, Warmwasser und Strom werden nach Verbrauch abgerechnet.

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

**Nebenkosten:** 3BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühren

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**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN