

## Erstbezug: Traumhafte 2-Zimmer Mietwohnung mit Balkon



**Objektnummer: 18706**

**Eine Immobilie von hierwohnic Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jedlersdorfer Straße 142A
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Balkone:	1
Keller:	3,90 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	23,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,58
Gesamtmiete	1.000,00 €
Kaltmiete (netto)	909,09 €
Kaltmiete	909,09 €
USt.:	90,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfram Wassermann**

hierwohnicH Immobilien GmbH  
Wollzeile 17/22















hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



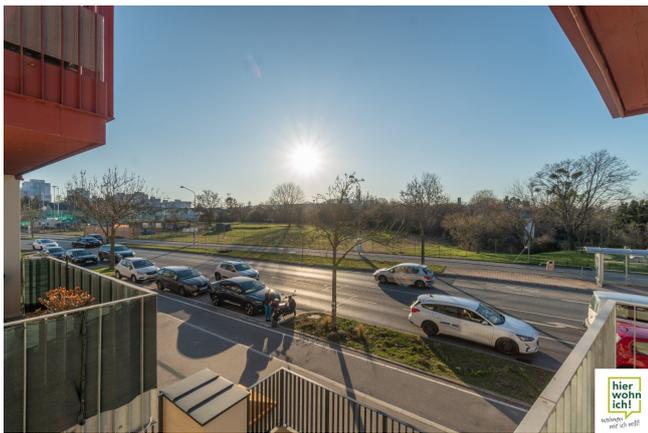
hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



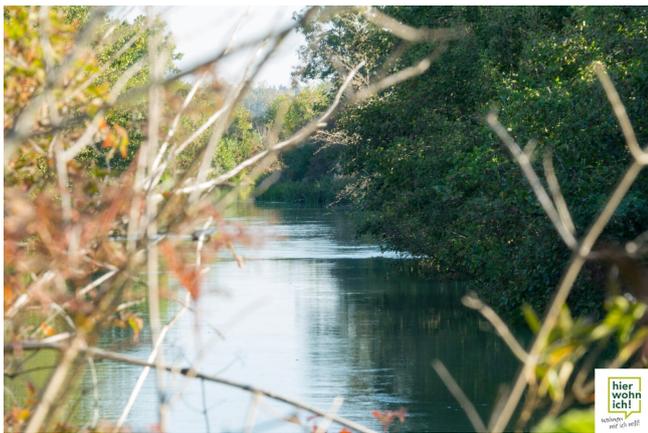
**hier  
wohn  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!



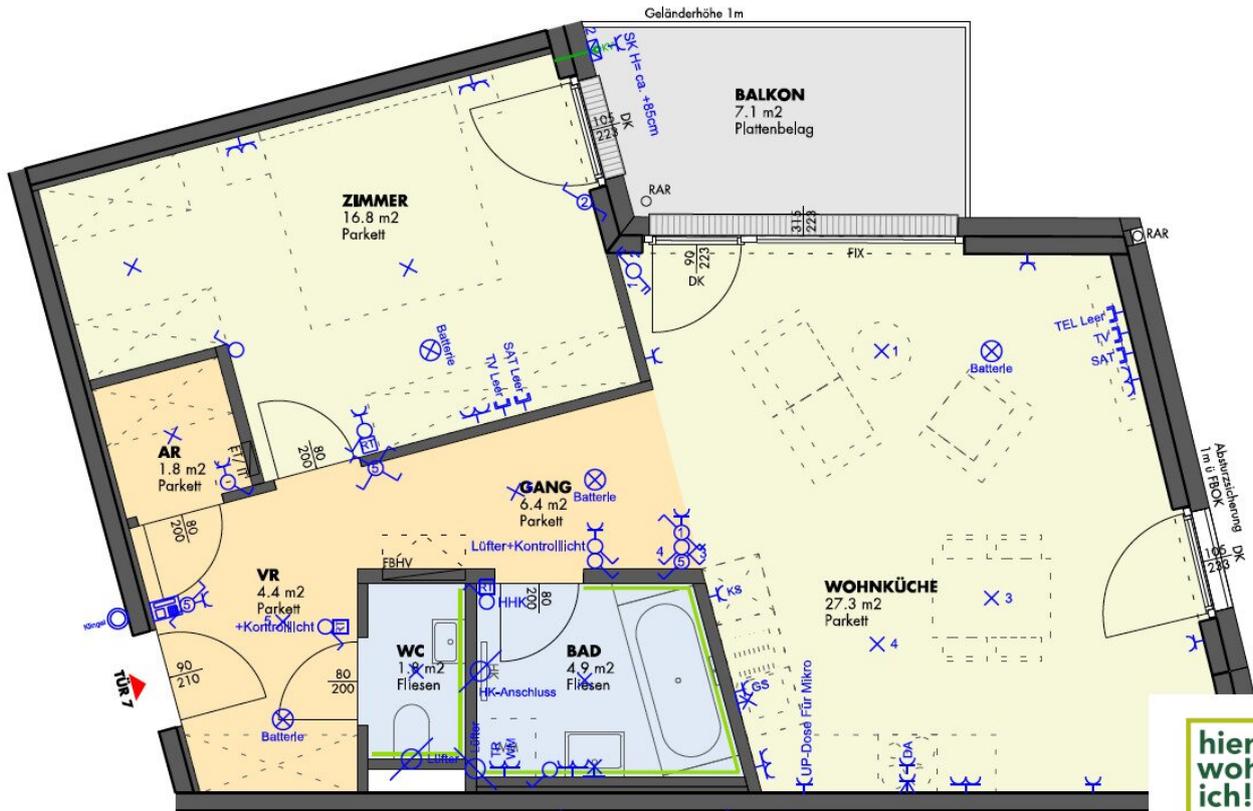
**hier  
wohn  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!



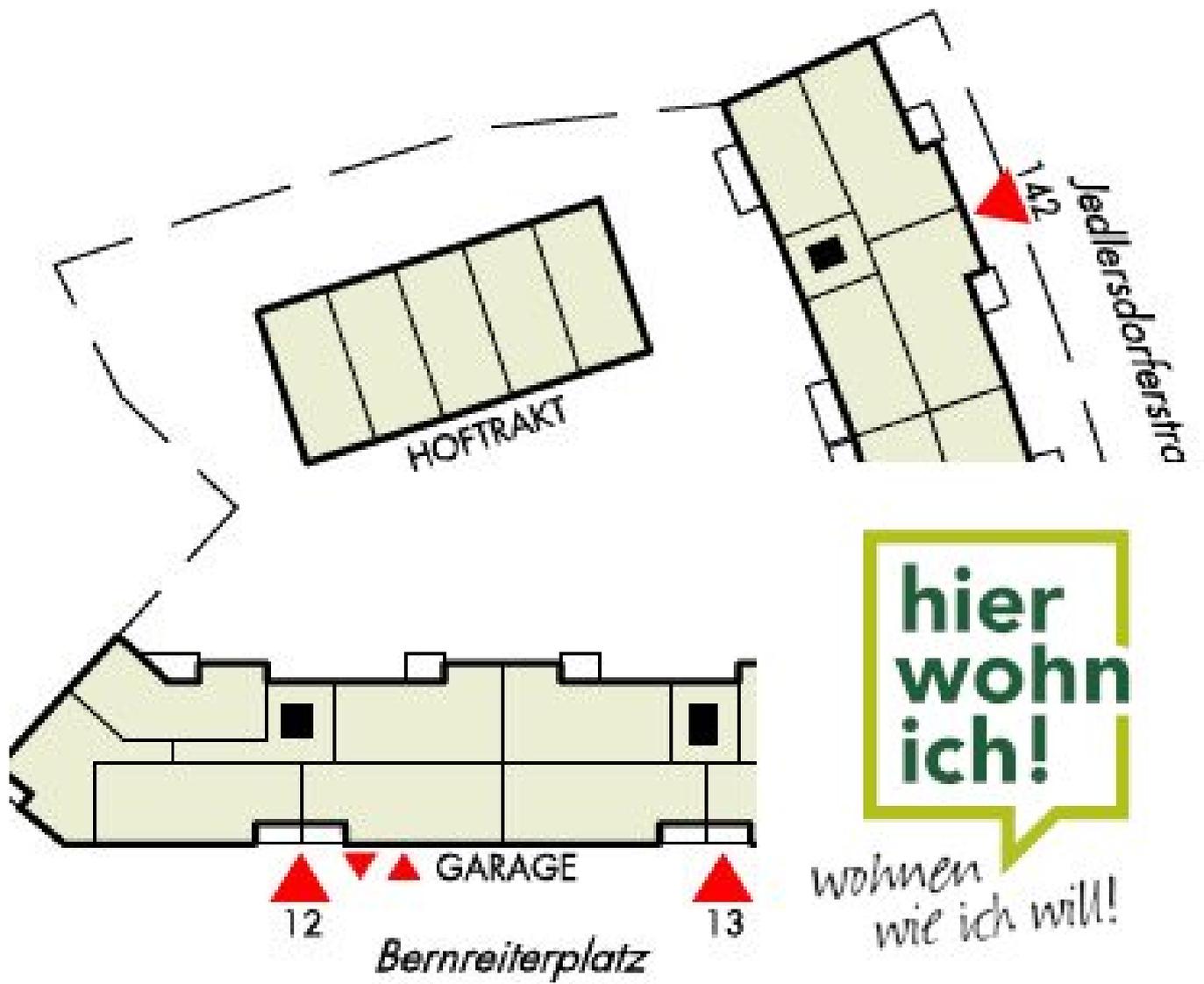
**hier  
wohn  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!







**hier  
wohn  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!



**hier  
wohn  
ich!**

*wohnen  
wie ich will!*

# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause, zwischen Natur und Stadt

Stellen Sie sich vor: Sie erwachen mit dem Zwitschern der Vögel, die Sonne scheint durch Ihr Fenster und Sie starten den Tag mit einem Lächeln im Grünen. Klingt das nicht traumhaft? In einer Wohnung in diesem schönen Neubau in Wien Floridsdorf wird dieser Traum Wirklichkeit!

Hier erwartet Sie nicht nur eine Wohnung, sondern ein Lebensgefühl. Die Anlage verbindet die Vorzüge des urbanen Lebens mit der Ruhe und Idylle eines charmanten Dorfes. Umgeben von grünen Oasen wie dem Marchfeldkanal und dem Bisamberg, finden Sie hier den perfekten Rückzugsort vom Großstadttreiben.

## Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Großzügige Grünflächen
- Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich
- Fantastische Energiewerte (HWB 23, fGEE 0,59)
- Hervorragende Infrastruktur mit Geschäften, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe
- Optimale Verkehrsanbindung an die Wiener Innenstadt
- Moderne Architektur und hochwertige Ausstattung
- Süd-West-Balkon für Ihr persönliches Wohlfühlambiente
- Begrünte Innenhöfe mit Spielplätzen für Ihre Kinder

## Genießen Sie die perfekte Balance zwischen Stadt und Land:

Erleben Sie die pulsierende Metropole Wien und gleichzeitig die Ruhe und Erholung in der Natur. Der nahegelegene Marchfeldkanal lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Entdeckungstouren ein. Der Bisamberg lockt mit seiner vielfältigen Flora und Fauna. Und nach einem aktiven Tag in der Natur können Sie in den gemütlichen Heurigen und Gasthäusern der Umgebung den Abend ausklingen lassen.

Eine Einbauküche ist schon bestellt und wird noch im März montiert.

**Haben Sie Fragen oder Interesse an dieser Wohnung? Dann kontaktieren Sie uns, wir freuen uns auf Ihre Anfrage:**

hierwohnicH Immobilien GmbH

**Ansprechpartner:**

Wolfram Wassermann

Telefon: 0699 1965 3726

E-Mail: [wassermann@hierwohnicH.at](mailto:wassermann@hierwohnicH.at)

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 <525m

Klinik <1.525m

Krankenhaus <1.550m

**Kinder & Schulen**

Schule <300m

Kindergarten <425m

Universität <1.775m

Höhere Schule <2.600m

**Nahversorgung**

Supermarkt <375m

Bäckerei <450m

Einkaufszentrum <950m

**Sonstige**

Geldautomat <350m  
Bank <350m  
Post <550m  
Polizei <900m

**Verkehr**

Bus <25m  
U-Bahn <2.550m  
Straßenbahn <350m  
Bahnhof <1.100m  
Autobahnanschluss <1.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap