

**Entspannen & genießen – Dachgeschosswohnung in  
unmittelbarer Nähe zum Bahnhof**



**Objektnummer: 6891/267**

**Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                         |
|-------------------|-----------------------------------------|
| Art:              | Wohnung - Etage                         |
| Land:             | Österreich                              |
| PLZ/Ort:          | 1210 Wien                               |
| Zustand:          | Gepflegt                                |
| Alter:            | Neubau                                  |
| Wohnfläche:       | 40,50 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:           | 1                                       |
| WC:               | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:  | <b>B</b> 45,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 749,00 €                                |
| Kaltmiete (netto) | 617,91 €                                |
| Kaltmiete         | 680,91 €                                |
| Betriebskosten:   | 63,00 €                                 |
| USt.:             | 68,09 €                                 |

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Ullrich

ullrich-immo GmbH  
Kirchenstraße 4  
2070 Retz

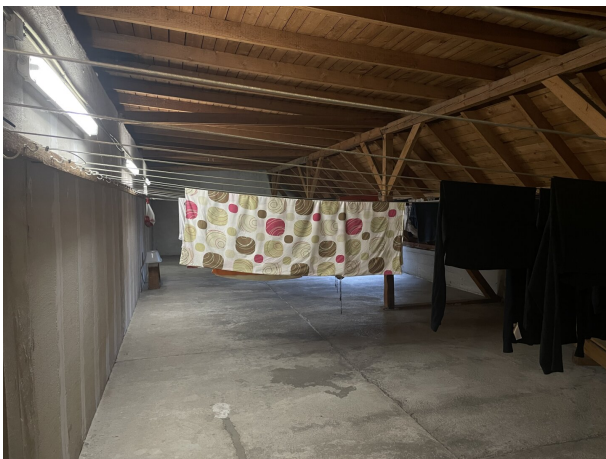
T 06644609100

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

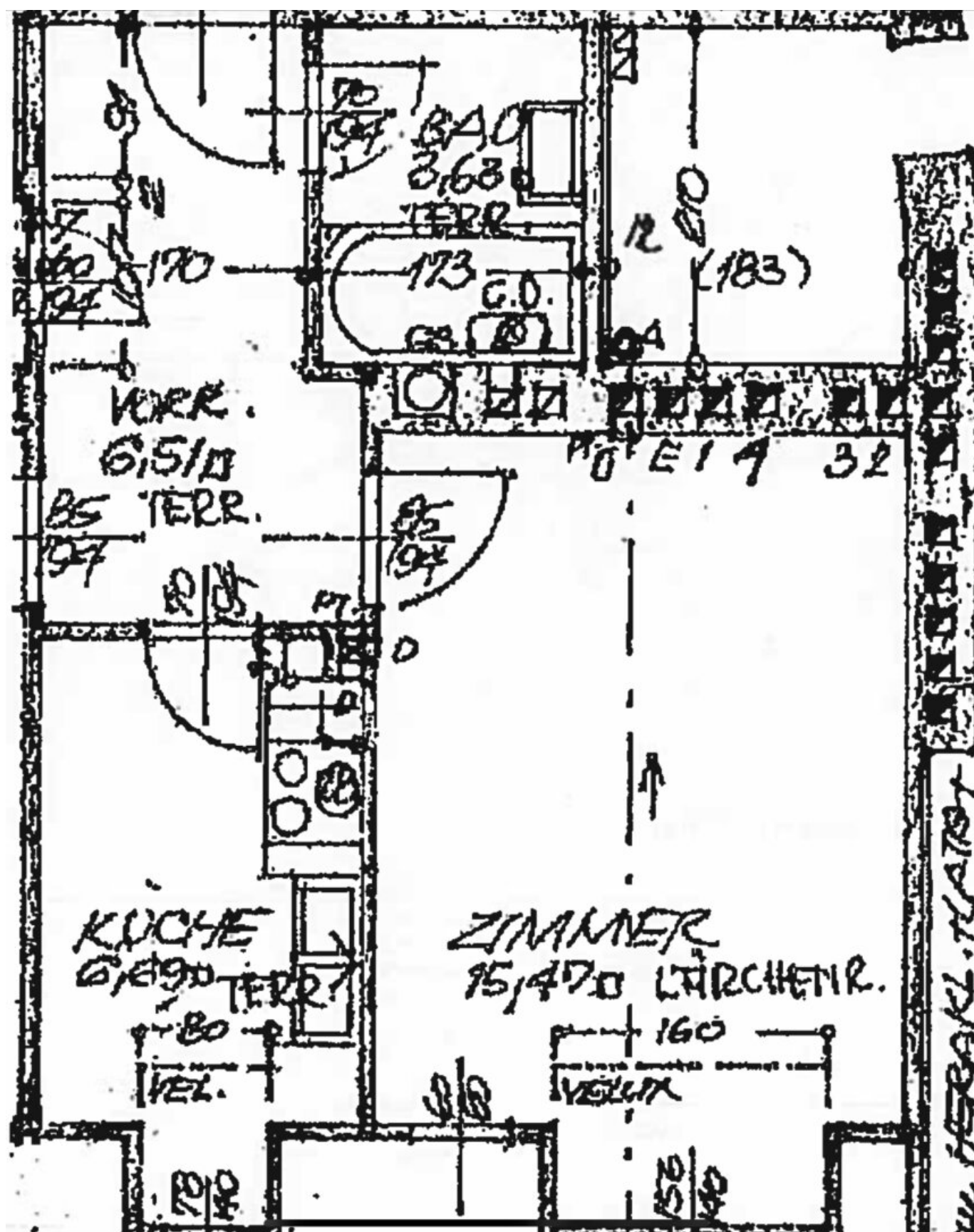












# Objektbeschreibung

## Mietwohnung, ca. 40,5m<sup>2</sup> Wohnfläche, 1210 Wien

1 Zimmer, Vorraum, separate Küche, Badezimmer, getrenntes WC, Abstellraum, Kellerabteil, Aufzug

Willkommen in Floridsdorf!

Diese gut gelegene Mietwohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und die Nähe zur Alten Donau. Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses und bietet eine ideale Kombination aus Komfort und Funktionalität. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme.

### Raumaufteilung:

- Wohnraum: Geräumig und lichtdurchflutet
- Separate, voll ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Abstellraum mit Anschluss für die Waschmaschine
- Großzügiger Vorraum

### Weitere Highlights:

- Raum zur Wäschetrocknung gleich nebenan
- Kellerabteil: Viel Platz für Lagerung
- Aufzug: Bequemer Zugang zur Wohnung

**Lage und Anbindung:** Der Standort der Mietwohnung ist in 1210 Wien, nur wenige Gehminuten vom Floridsdorfer Bahnhof entfernt. Die ausgezeichnete Infrastruktur bietet

Supermärkte, Restaurants und diverse Freizeitmöglichkeiten. Die Alte Donau, die Neue Donau, die Donauinsel sowie der Donaupark laden zu Erholung und sportlichen Aktivitäten ein.

### **Verkehrsanbindungen:**

- **U-Bahn:** U6
- **Straßenbahn:** 5, 25, 26, 31, 33, 39
- **Bus:** 28A, 29A, 33A, 34A, N20, N31
- **Züge:** S-Bahn S1, S2, S3, S4, S7 | R1, R2, R3, R7 | REX 1, REX 2, REX 3, REX 7, REX 9

### **PREISE:**

**Miete inkl. Bk und Ust.: EUR 749,-**

Heizung und Warmwasser sind verbrauchsabhängig und fallen zusätzlich an. (Vorschreibung durch die Hausverwaltung)

Mietvertragsdauer **3 Jahre**

Kaution: **EUR 2.247,-**

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass zwischen dem Abgeber und dem Vermittler ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap