

Ruhige Eleganz zwischen Alter und Neuer Donau



Objektnummer: 795

Eine Immobilie von SHIRAZE-BAU GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	166,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	34,00 m ²
Keller:	57,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,38 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	4.389,00 €
Kaltmiete (netto)	3.990,00 €
Kaltmiete	3.990,00 €
USt.:	399,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ali Farhad

SHIRAZE-BAU GmbH
Ulmenstraße 41a
1140 Wien

H +43 650 500 80 36

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

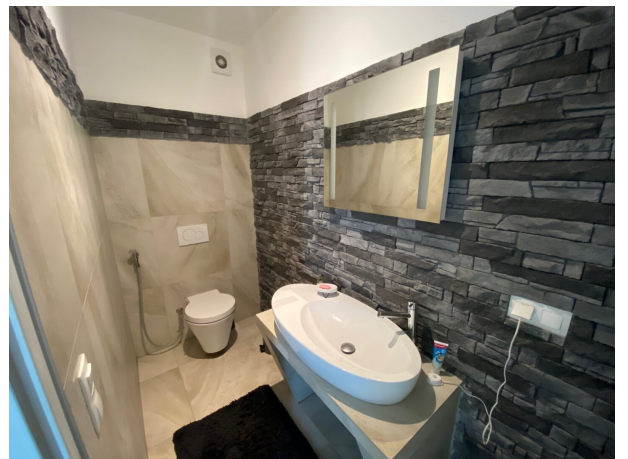


termin zur



















The floor plan shows a residential unit with the following rooms and features:

- Zimmer (Bedroom):** Dimensions 710 x 442. Area: 48,68 m² (Parkett). Includes a window with dimensions 140, 230, 79, 200, 226, 140, 280, 588. A note indicates "zur Belichtung erforderlich" (required for lighting).
- Vorraum (Entrance Hall):** Dimensions 238 x 338. Area: 5,24 m² (Parkett). Includes a door to the WC and a door to the PKW area.
- WC (Toilet):** Dimensions 120 x 17. Area: 3,94 m² (Fliesen).
- PKW (Car):** Dimensions 180 x 130. Area: 23,4 m².
- Other areas:** A large green area (630 x 561,5) is labeled "Sodde h=0,50m" and "Zaunfeld". A small area (210 x 150) is labeled "Einraststator".

Dimensions and area calculations are provided for each room and overall totals.

Summe: 166,56m²

EG: 57,86m²

Zimmer: 48,68m²

Vorraum: 5,24m²

WC: 3,94m²

PKW: 23,4m²

Fliesen: 3,94m²

Parkett: 48,68m²

EG: 57,86m²

Summe: 166,56m²

Einraststator

Sodde h=0,50m

Zaunfeld

**projektiertes Nachbar-
gebäude**

A-04

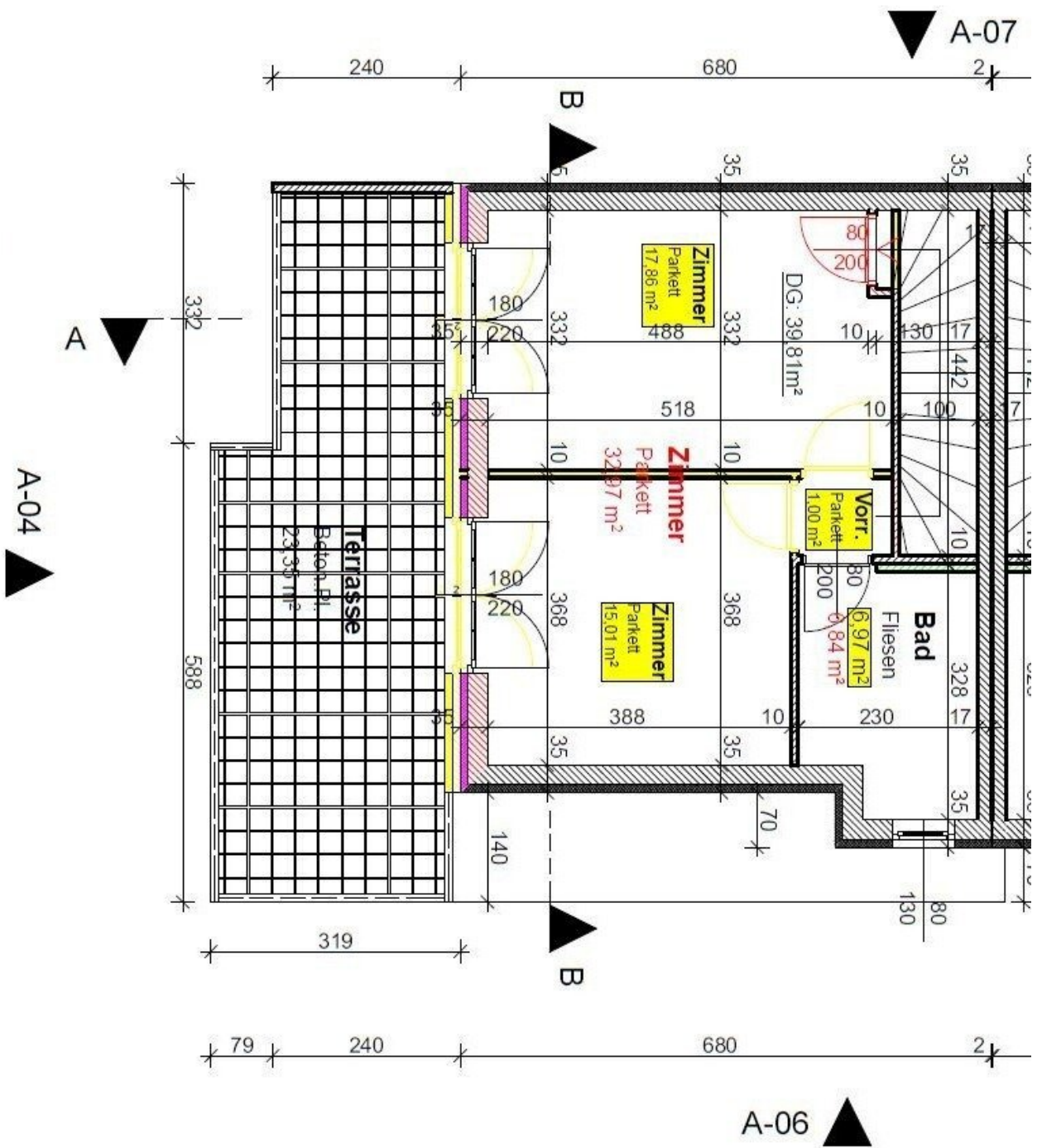
A-06

A-07

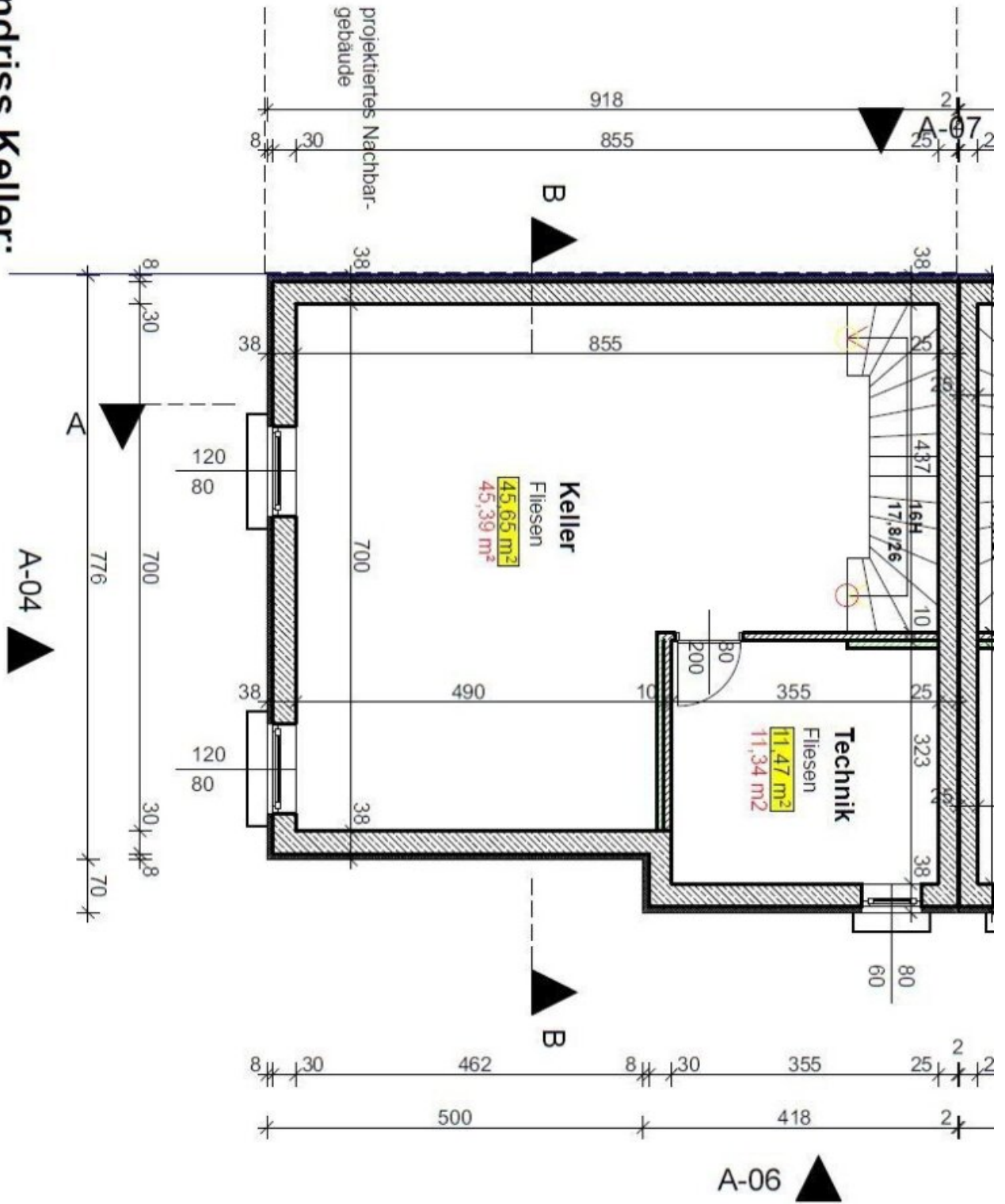
Diagram of a single-layered structure. A substrate with refractive index n_{Substrat} is shown at the bottom. A thin layer with refractive index n_{Schicht} is deposited on top of the substrate. The layer has a thickness d . The incident light is labeled E_{ein} and the reflected light is labeled E_{refl} . The label "Zaunfeld" is also present.

[illegible]

Grundriss DG:



Grundriss Keller:



Objektbeschreibung

In einem ruhigen Wohngebiet zwischen der Alten Donau und der Neuen Donau befindet sich diese erstklassige Doppelhaushälfte. Hier genießen Sie die ideale Kombination aus Ruhe, zentraler Lage und exzellenter Verkehrsanbindung.

Das Haus erstreckt sich über drei Stockwerke und bietet eine gemütliche Dachterrasse, einen Wohnkeller mit ausreichend Platz für Hobbys und Fitness, einen ansprechenden Eigengarten sowie einen Autoabstellplatz. Die moderne Architektur und die hochwertige Ausstattung auf 166 m² mit 5 Zimmern zeichnen das Haus aus. Die Lage am Bruckhaufen im Grünen verbindet perfekt die Vorzüge von Natur und Stadt. Nicht zu vernachlässigen sind die herausragenden Freizeit- und Kulturmöglichkeiten rund um die Alte Donau und den Donauturmpark.

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap