

Charmante 2 Zimmer Neubauwohnung in unmittelbarer Nähe zur Alten Donau



Objektnummer: 7091

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Floridusgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,76 m ²
Nutzfläche:	51,88 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,82 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.028,56 €
Kaltmiete (netto)	773,12 €
Kaltmiete	872,73 €
Betriebskosten:	92,97 €
Heizkosten:	59,11 €
USt.:	96,72 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

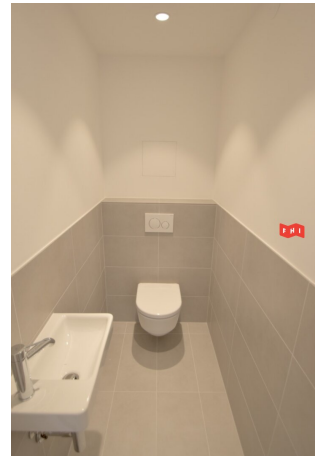
Ihr Ansprechpartner



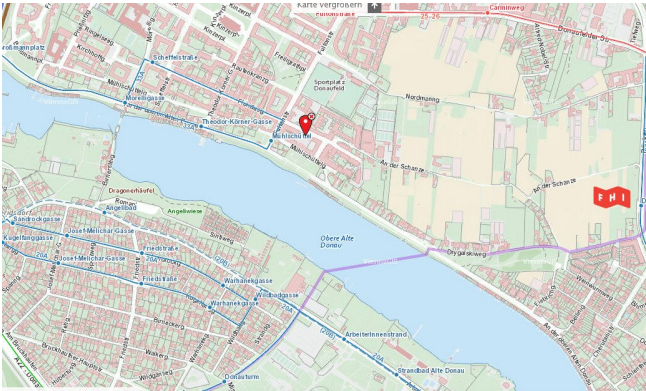
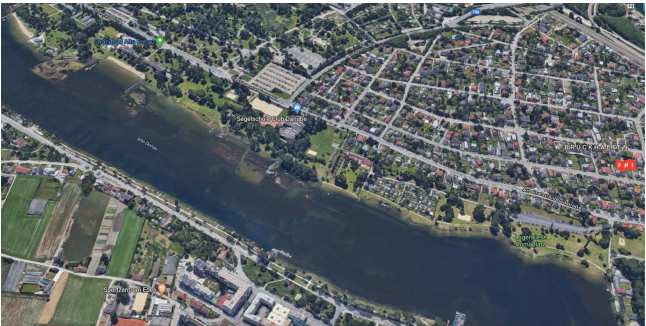


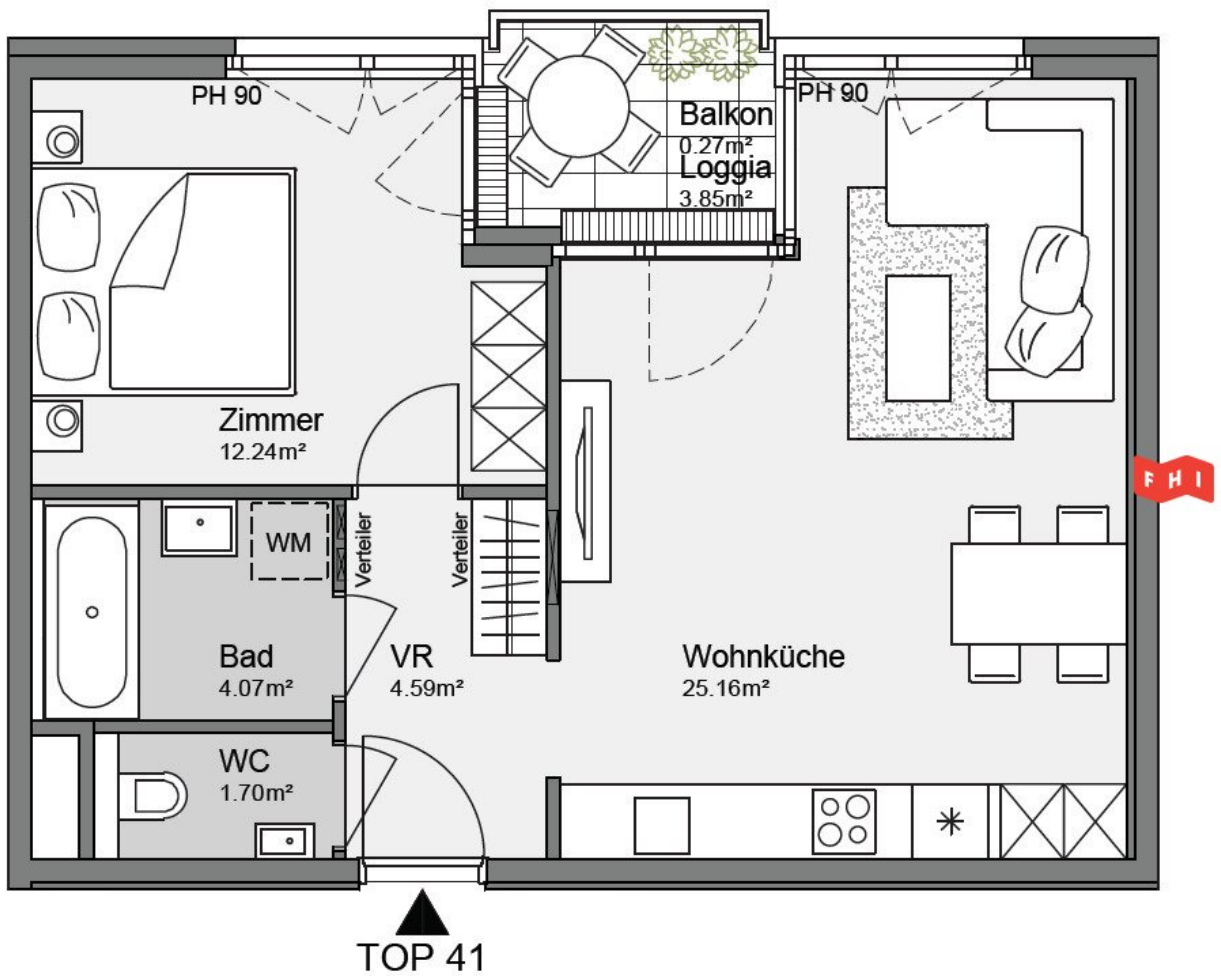












Objektbeschreibung

Die Wünsche und Vorstellungen eines modernen Klientels erfüllt dieser charmante ca. 47,76m² Neubauwohnung (Fertigstellung Februar 2021) mit einer ca. 5,90m² großen Loggia, Kinderspielraum, hauseigenem Garten- bzw. Hofbereich in bester Lage an der Alten Donau.

Das Objekt liegt in einer geschmackvollen Wohnhausanlage mit dem treffenden Namen "An der Alten Donau" - erbaut in Niedrigenergiebauweise direkt am Mühlschüttelpark bei der Alten Donau.

Die Wohnung liegt im 4. Liftstock mit Weitblick.

Aufteilung

Vorraum, geräumiges Wohnzimmer mit Klimaanlage u. offenem Küchenbereich, ca. 5,9m² Loggia, Schlafzimmer, hochwertige Einbauküche, Fliesenbad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, separates WC.

Ausstattung

Fußbodenheizung, hochwertige Parkettböden (Eiche), Keramischer Belag = Feinsteinzeug in Bad und WC, Klimaanlage im Wohnraum, Fernwärmezentralheizung, Sicherheitstüre W3, Sonnenschutz-Innenjalousien, Markeneinbauküche, Tiefgaragenplatz auf Anfrage möglich, frei benutzbare Hof- und Gartenfläche in der Wohnhausanlage, Kinderspielraum, Kinderspielplatz direkt vor dem Haus im Mühlschüttelpark, Personenlift, Kellerabteil, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume.

Infrastruktur

Das Natur- und Freizeitparadies Alte Donau liegt direkt vor der Wohnhausanlage und lädt Sie zu ausgedehnten Spaziergängen sowie Freizeitaktivitäten ein. Trotz der angenehm ruhigen Lage befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe (Supermärkte, Floridsdorf Spitz - 10 Gehminuten, Donauzentrum).

Mit der Autobuslinie 33A sowie den Straßenbahnlinien 25, 26 Richtung Floridsdorf und U1 Kagran erreichen Sie in 5 Minuten den Verkehrsknotenpunkt Floridsdorf mit zahlreichen Anbindungsmöglichkeiten wie U6, Schnellbahn-, Straßenbahn- bzw. Autobuslinien.

Die Gesamtmiete beträgt € 960,-- zuzüglich Heizungs und Warmwasserkonto in der Höhe von € 68,64,--.

Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne

telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

Alexander Pfarrkirchner

t +431342222

f +43134222211

m +436763753588

e ap@fhi.at

www.fhi.at

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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 <500m

Apotheke <750m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap