

**+++ ERSTBEZUG - RUHELAGE - GROSSE TERRASSE - U6
- PARKNÄHE - 3 ZIMMER - KERNSANIERT - GROSSER
GEMEINSCHAFTSGARTEN +++**



Objektnummer: 421

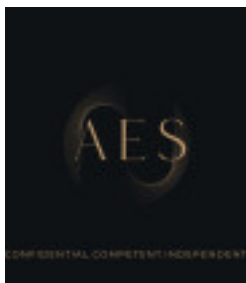
Eine Immobilie von AES Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Frömmelgasse 15
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Nutzfläche:	77,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.300,00 €
Kaltmiete (netto)	1.078,55 €
Kaltmiete	1.300,00 €
Miete / m ²	15,41 €
Betriebskosten:	221,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Baumgartner







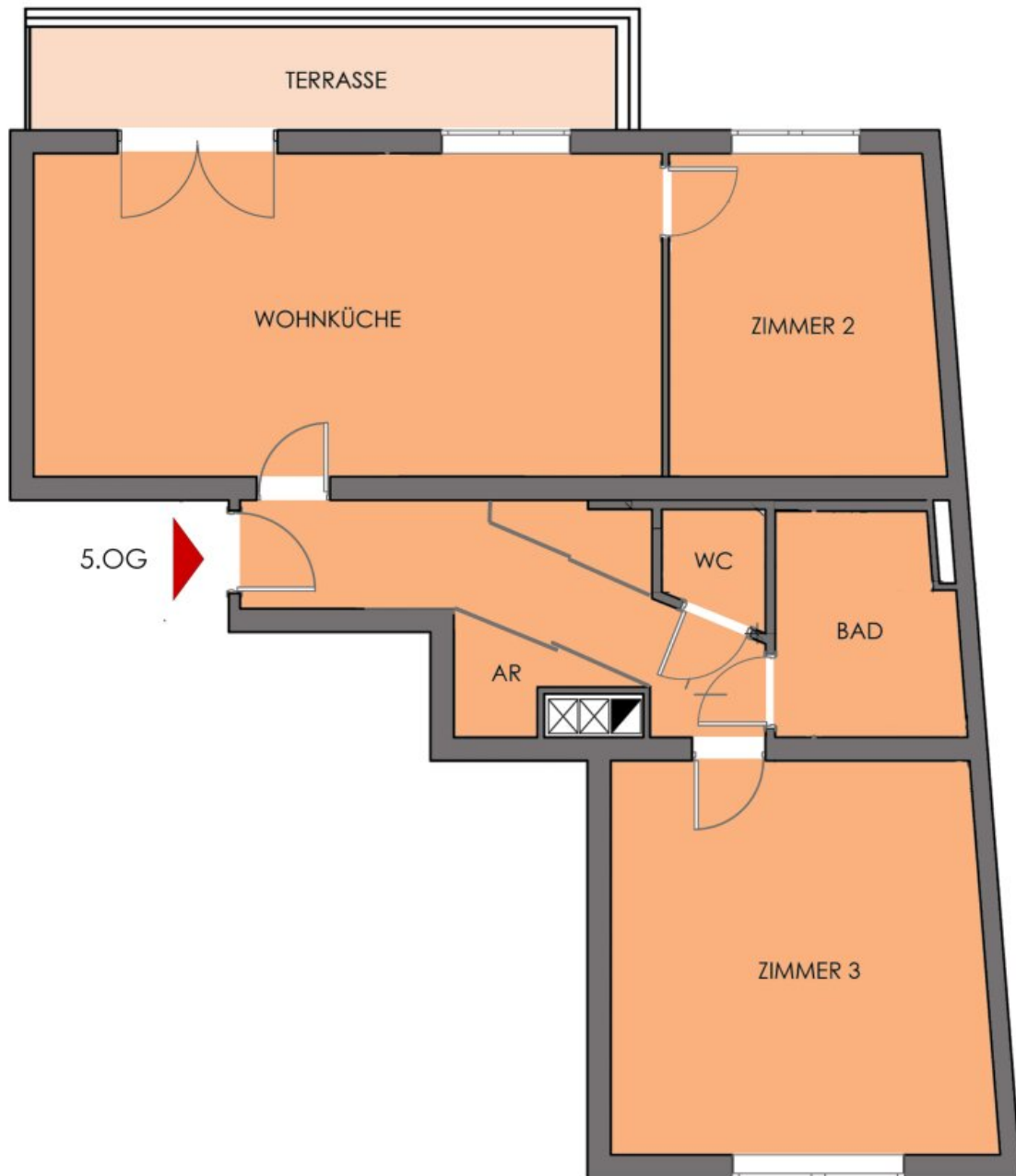








WESTEN - GARTENSEITIG



OSTEN - SEITENGASSE

Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist ein **Erstbezug nach Kernsanierung** und steht in ihrer Qualität einem Neubau gleich!

- **Toplage - Grabmayrgasse / Frömmelgasse**
- 5. OG mit Lift in ruhiger Gasse mit **Fernblick**
- moderner **Erstbezug nach Kernsanierung**
- gepflegtes **Neubau-Haus** nach 1970
- moderne **Küche** und **Klimaanlage** (A/C) inkludiert
- großzügiger, **heller Wohnbereich** mit offener Küche und zwei Fenstern
- Zugang zur gartenseitigen nach **Westen ausgerichteten Terrasse**
- zwei separate **geräumige Schlafzimmer**
- modernes **Designer-Badezimmer** mit **Badewanne**
- separate **Toilette** mit Handwaschbecken

3 Zimmer, Wohnnutzfläche ca. **70 m²** + Terrasse ca. **7 m²** + **Parkplatz in Miete möglich** (150 m entfernt)

Monatliche Kosten brutto:

Mietzins: € 1.078,55

Betriebskosten: € 221,45

Heizung und Warmwasser: € 203,92

GESAMTMIETE WARM: € 1.503,92

Beziehbar ab **15.08.2025**, wird befristet vermietet auf **5 Jahre mit Verlängerungsoption**

ein gesichertes Einkommen von mindestens **€ 3.700 netto pro Monat** sollte nachweisbar sein.

Nutzen Sie die Vorteile einer Erstbezug-Wohnung mit ausgezeichneter Infrastruktur:

- + **Erstbezug** nach Komplettsanierung
- + **zentrale und ruhige** Lage in Floridsdorf Nähe U6
- + **großer Gemeinschaftsgarten** für diverse Aktivitäten
- + hochwertige **Eichenholzböden** in den Wohnräumen
- + **Designer-Badezimmer** und Toilette
- + **Badewanne** und **Waschmaschinenanschluss**

- + **Klimaanlage** im Wohnbereich sowie innenliegende Jalousien
- + **Hauszentralheizung** (keine Therme in der Wohnung notwendig!)
- + **Glasfaser** Magenta-Anschluss für ultraschnelles Internet

Diese helle, gemütliche, ruhige und moderne **Erstbezug-Wohnung** befindet sich **in Gehweite vom Knoten Floridsdorf** – mit **ausgezeichneter Infrastruktur und Verkehrsanbindung** in der unmittelbaren Umgebung. Das naheliegende Umfeld hat einen sehr **urbanen Charakter** und verfügt über eine **umfassende Nahversorgung** (Supermärkte, Bäcker, Fitnesscenter, etc.) sowie eine große Auswahl an Gastronomiebetrieben.

Die **lebendige Floridsdorfer Hauptstraße** zum Bummeln und Einkaufen, der **geheime Aupark** sowie die **begehrte Donauinsel** - sind bestens **zu Fuß erreichbar**.

Die Wohnung liegt im **5. Liftstock** eines gepflegten Neubauhauses aus den 70-er Jahren – und ist **sehr hell und ruhig**.

Sie begeistert mit **moderner Ausstattung**, perfekter Raumaufteilung sowie hellen gemütlichen Räumen. Sie ist **Ost-West-seitig** ausgerichtet und bietet daher ein ausgeglichenes Raumklima. Die **westseitige Terrasse** bietet Platz für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung verfügt über einen sehr praktischen Grundriss, die Wohnräume sind freundlich und ausgesprochen hell. Geheizt wird mit **zentraler Hausheizung**.

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 <50m

Apotheke <350m

Klinik <550m

Krankenhaus <1.450m

Kinder & Schulen

Schule <375m

Kindergarten <275m

Universität <775m

Höhere Schule <325m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <350m

Einkaufszentrum <525m

Sonstige

Geldautomat <275m

Bank <275m

Post <650m

Polizei <450m

Verkehr

Bus <150m

U-Bahn <550m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <525m

Autobahnanschluss <275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap