# Erstbezug: Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Garten in 1210 Wien



Objektnummer: 174

Eine Immobilie von Futschik Immobilienverwalter und Immobilienmakler GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Erdgeschoß

Land: Österreich PLZ/Ort: 1210 Wien

Baujahr: 2018

Zustand: Erstbezug Alter: Neubau Wohnfläche: 46,86 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1

**Garten:** 11,86 m<sup>2</sup> **Keller:** 1,50 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 35,82 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:B 0.85Gesamtmiete777,92 €Kaltmiete (netto)600,00 €Kaltmiete707,20 €

**Betriebskosten:** 107,20 € **USt.:** 70,72 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## **Ihr Ansprechpartner**



**Clemens Svolba** 



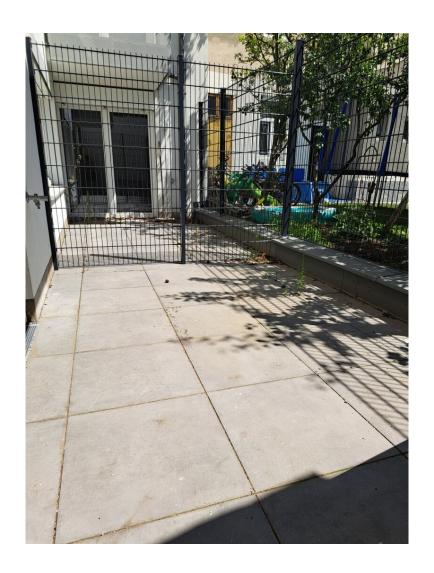




































# TOP 03

 Vorraum
 8,44 m²

 Wohnküche
 21,15 m²

 Zimmer
 10,70 m²

 Bad
 3,50 m²

 WC
 1,39 m²

 AR
 1,68 m²

WNF 46,86 m<sup>2</sup>





## **Objektbeschreibung**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1210 Wien! Diese charmante Erdgeschosswohnung bietet Ihnen nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität durch die ruhige Lage nahe dem Stadtrand.

Mit einer großzügigen Fläche von 46,86 m² und zwei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung der perfekte Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien. Der Erstbezug garantiert Ihnen ein frisches und unberührtes Ambiente, das Sie ganz nach Ihrem Geschmack gestalten können.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der private Garten, der Ihnen die Möglichkeit bietet, im Freien zu entspannen, zu gärtnern oder gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen die Sonne genießen oder an kühlen Herbstabenden den Tag mit einem Glas Wein ausklingen lassen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie Bus- und Straßenbahnlinien, während der nahegelegene Autobahnanschluss Ihnen eine unkomplizierte Anreise in die umliegenden Regionen ermöglicht. Der Bahnhof Floridsdorf ist nur wenige Straßenbahnstationen entfernt.

In der Nähe befinden sich außerdem zahlreiche Einrichtungen, die Ihren Alltag erleichtern: Arztpraxen, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind in Gehweite. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie alles, was Sie benötigen, bequem in Ihrer Umgebung finden.

Nutzen Sie die Chance auf diesen Erstbezug und genießen Sie das Leben in einer Wohnung, die sowohl Komfort als auch eine tolle Rückzugsmöglichkeit durch die ruhige Umgebung und den eigenen Dachgarten bietet.

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 <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <2.500m Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <500m

### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <2.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap