

**360° TOUR // ERSTBEZUG - TERRASSENWOHNUNG /
FIRST LETTING - BALCONY APARTMENT**



Objektnummer: 18373

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	43,28 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	898,11 €
Kaltmiete (netto)	724,55 €
Kaltmiete	816,46 €
Betriebskosten:	73,77 €
USt.:	81,65 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

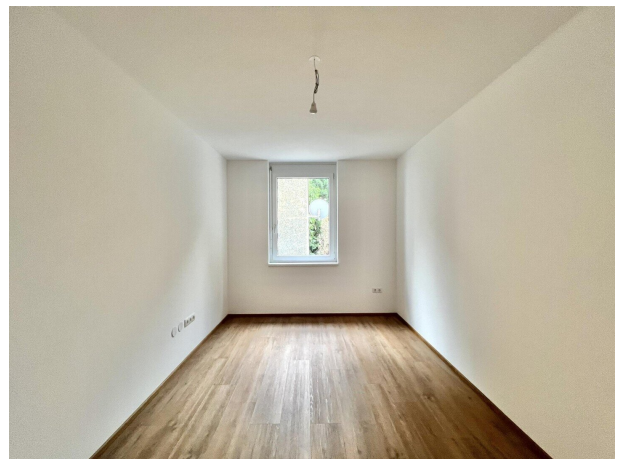
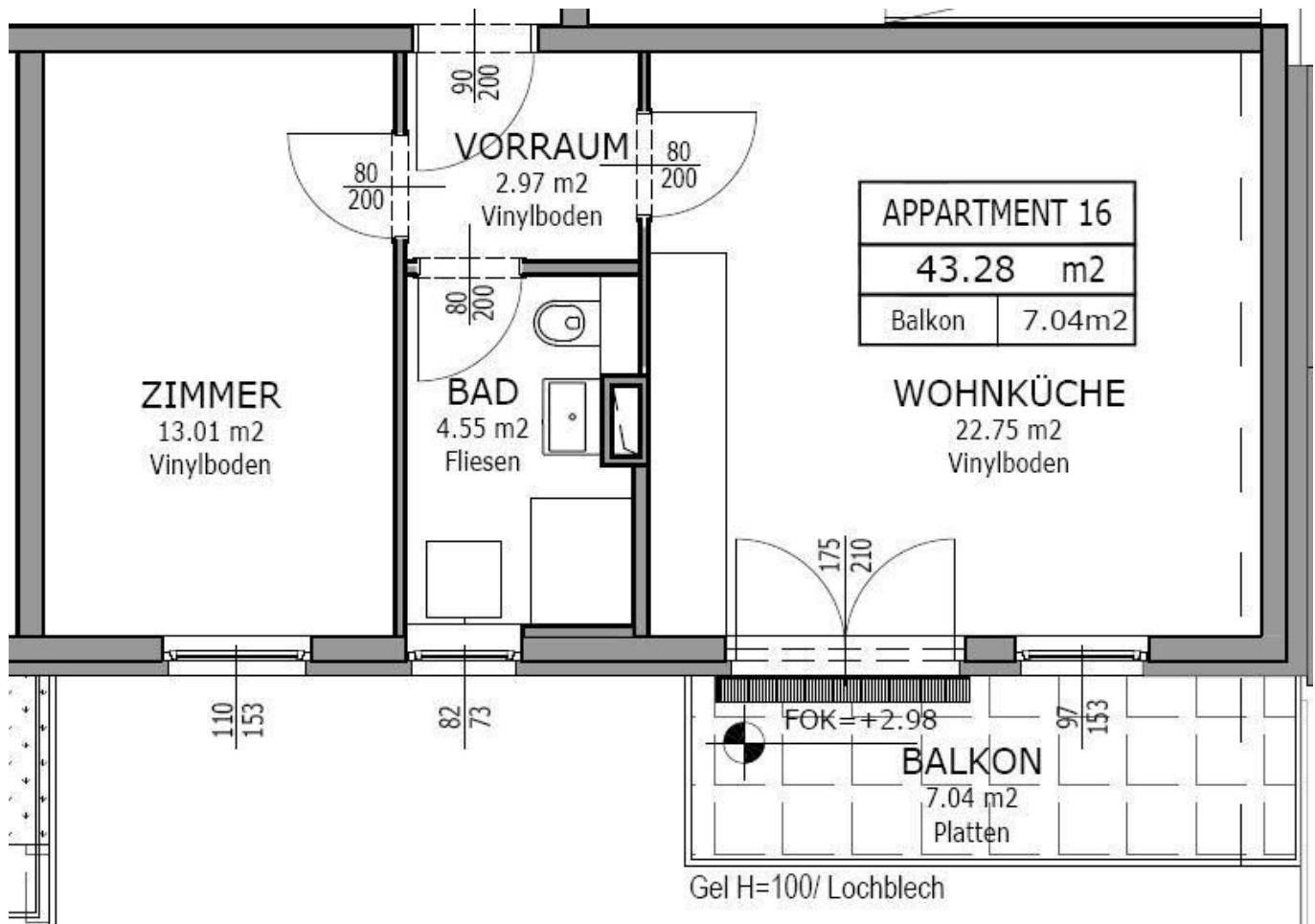


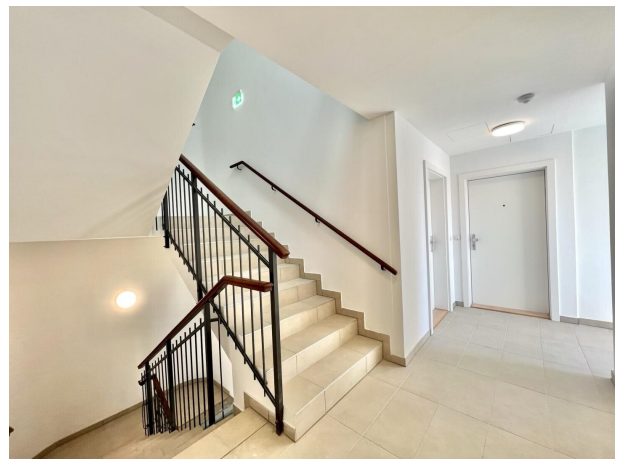
Mag. Robin Kalandra

KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.
Franz Josefs Kai 33 /6
1010 Wien











Objektbeschreibung

ERSTBEZUG - NEUBAUWOHNUNG in FLORIDSDORF

Diese im Dachgeschoß (Aufstockung) eines neu renovierten Altbaugebäudes (BJ 2023) gelegene Wohnung ist ein Erstbezug und gliedert sich wie folgt:

Raumaufteilung:

zentraler Vorraum, Wohnzimmer (ca. 23m²) mit offener Küche und Ausgang auf eine ca. 7m² große Terrasse, Schlafzimmer (ca. 13m²), Badezimmer mit Dusche & WC.

Ausstattung:

- Parkettboden aus Eiche
- hochwertige Feinsteinzeugfliesen in den Sanitärräumen
- Maßeinbauküche mit E-Herd / Cerankochfeld, Mikrowelle, Geschirrspüler und Kühl-/Gefrierkombination
- Fahrrad- u. Kinderwagenabstellraum
- zugeordnetes Kellerabteil

Infrastruktur:

optimale Verkehrsanbindung und perfekte Infrastruktur, fußläufig sind sämtliche Nahversorger entlang der Floridsdorfer Hauptstraße erreichbar.

Die Busse 20A, 33 A, N29, N31 sowie die Straßenbahnlinien 2, 30, 31, 33 sind wenige Schritte entfernt.

Die U-Bahn Station U6 und die S-Bahnanbindung erreicht man ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß.

Mit dem PKW erreicht man in wenigen Minuten die Auffahrt zur Donauuferautobahn.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer angefordert und wird nachgereicht.

ACHTUNG:

Der Vermieter setzt die dreifache Monatsmiete als Nettoeinkommen des Mieters voraus und es werden nicht mehr als 2 Personen als Bewohner genehmigt.

360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VZ4XB>

FIRST LETTING - APARTMENT in FLORIDSDORF

This apartment located on the first extension floor of a newly renovated building (in 2023), is offered as first-time occupancy and structured as follows:

Layout:

central anteroom, living room with open-plan kitchen (ca. 23m²) and entrance to a terrace (ca. 7m²), bedroom (ca. 13m²), shower bathroom with toilet.

Equipment & furnishing:

- oak parquet flooring in the living rooms
- high-quality porcelain stoneware tiles in the sanitary rooms

- custom-fitted kitchen with electric stove/ ceran hob, microwave, dishwasher and fridge/ freezer combination
- bicycle and stroller storage room
- assigned cellar compartment

Infrastructure:

optimal transport connections and perfect infrastructure, all local suppliers along Floridsdorfer Hauptstraße are within walking distance.

Buses 20A, 33 A, N29, N31 and tram lines 2, 30, 31, 33 are a few steps away.

The station of subway U6 and the station of the S-Bahn can be reached in a few minutes by foot.

By car you can reach the "Donauuferautobahn A21" in just a few minutes.

An energy efficiency certificate was requested from the owner and will be submitted when available.

360° tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VZ4XB>

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap