

ERSTBEZUG – Modernes Wohnen am Hutterplatz | 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon



Balkon

Objektnummer: 960/74131

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,08 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Gesamtmiete	993,58 €
Kaltmiete (netto)	860,00 €
Kaltmiete	981,44 €
Betriebskosten:	121,44 €
USt.:	12,14 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



DI (FH) Andreas Kolar

Region Wien & NÖ Ost

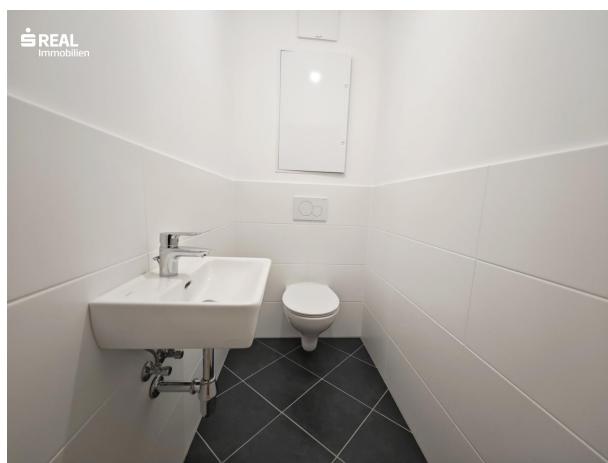
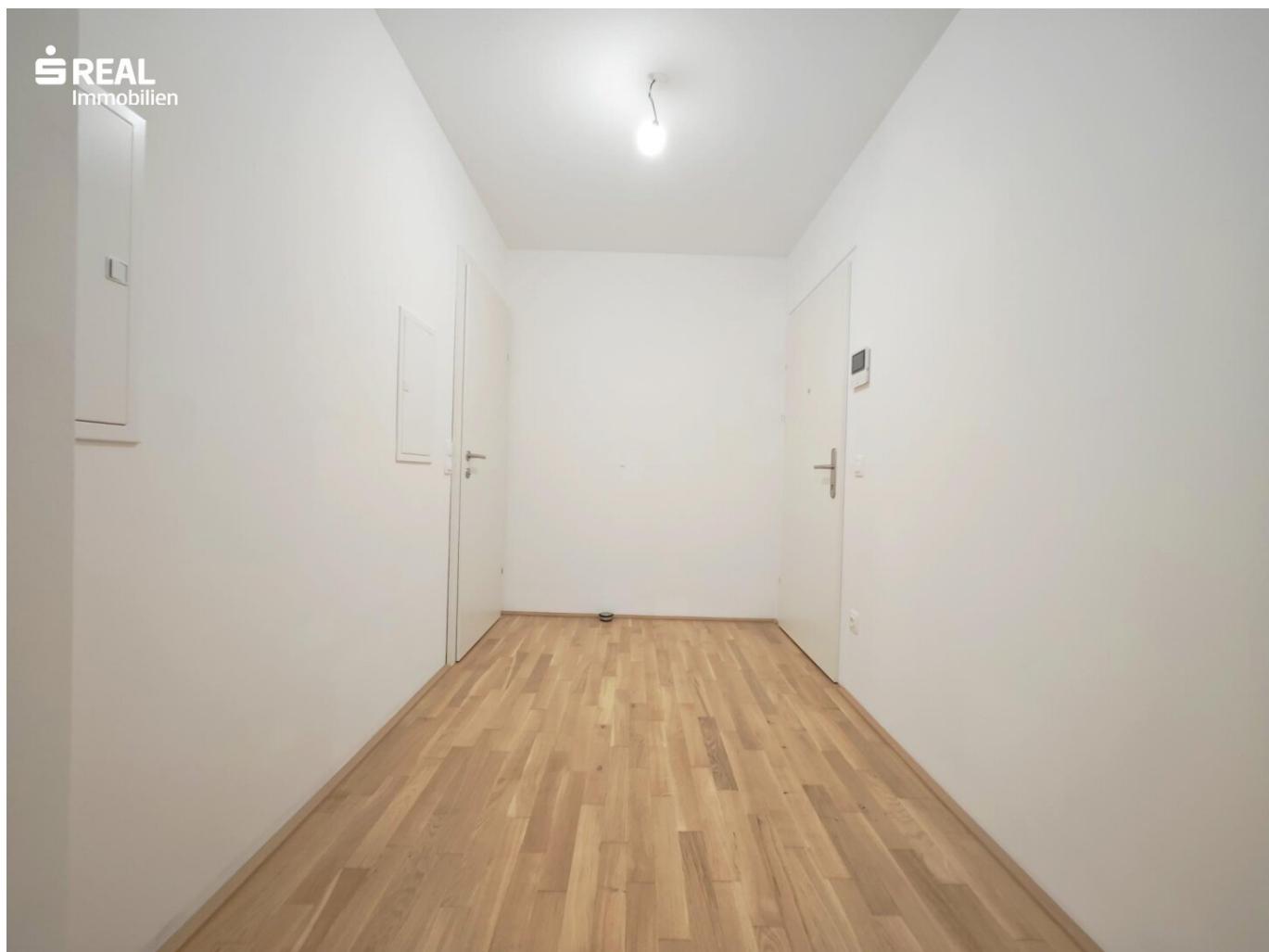


Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









NordGlück

Freifinanziertes Eigentum

1210 Wien,
Hutterplatz 6

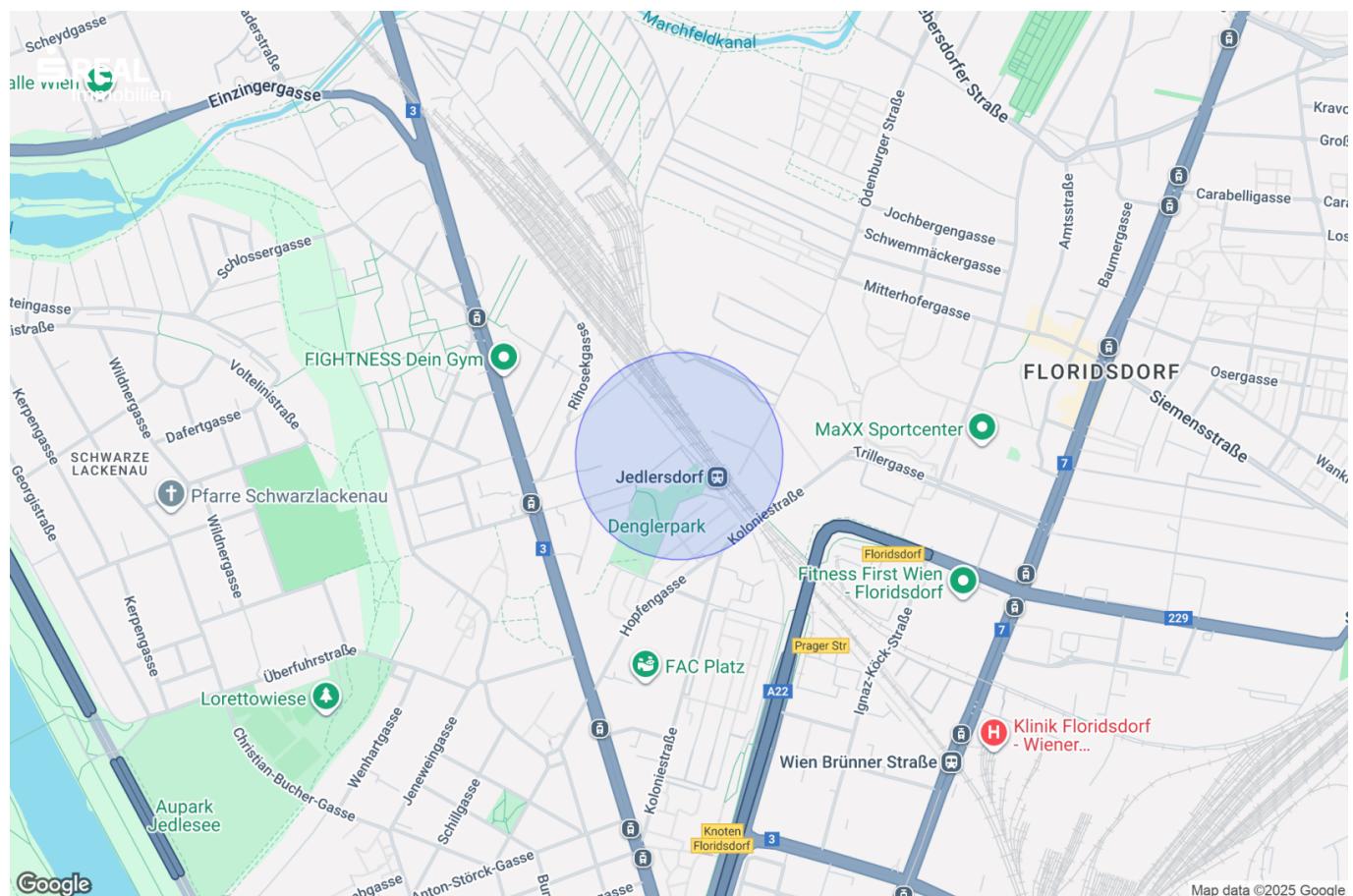
3. OG | Stg 2 | TOP 29
Wohnfläche 50,08 m²
Balkon 5,12 m²



2-Zimmer-Wohnung

Dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und sind im Lieferumfang/Kaufpreis nicht inkludiert und sind nicht Vertragsgrundlage. Strichiert dargestellte Sanitärgegenstände sind Vorschläge (Leitungen nicht vorgerichtet). Nebenräume haben eventuell geringere Raumhöhen. Vorbehaltlich technisch erforderlicher Änderungen.
Stand 15.01.2025

BAUTRÄGER:
RE Wohnraum GmbH
1220 Wien, Donau-City-Straße 1
0800 201020 | www.mischek.at



Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine lichtdurchflutete, hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung im 3. Stock eines modernen Neubaus am Hutterplatz in 1210 Wien.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Innenhoflage und bietet dank Bauteilaktivierung (Heizen & Kühlen) sowie modernster Ausstattung höchsten Wohnkomfort – ideal für Singles oder Paare.

Wohnfläche & Raumaufteilung (ca. 50 m² + 5 m² Balkon)

- schöner Wohn-/Esbereich mit offenem Schnitt
- voll ausgestattete Regina-Designküche
- ruhiger Balkon (Innenhoflage), direkt vom Wohnzimmer begehbar
- Schlafzimmer in angenehmer Größe
- modernes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- einladender Vorraum mit Platz für Garderobe
- Einlagerungsraum (1 m²) im Keller

Ausstattungshighlights

- hochwertiger Eichenparkettboden
- Bauteilaktivierung (Deckenheizung) mit Grundwasser-Wärmepumpe ? sehr niedrige Heizkosten
- Deckenkühlung für den Sommer
- moderne Regina-Einbauküche
- Glasfaseranschluss & DH-taugliche SAT-TV-Anlage
- Neubau – Erstbezug



- Lift im Haus
- besonders energieeffizient: klimaaktiv-Bronze-Standard

Gemeinschaftsanlagen

- Fitnessraum
- Fahrradraum
- Kinderspielplatz
- Waschküche mit neuer Ausstattung
- Kinderwagenraum
- Gemeinschaftsraum (buchbar)

Lage & Verkehrsanbindung

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, grünen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur:

- 100 m zur S-Bahn-Station Jedlersdorf
- 500 m zu Straßenbahn 25, 26, 27 sowie Buslinien
- Supermarkt & Drogeriemarkt in 50 m Entfernung
- Restaurants, Cafés, Schulen & Kindergarten in unmittelbarer Nähe
- schnelle Erholung in:
 - Waldpark Koloniestraße
 - Aupark Jedlesee
 - Marchfeldkanal
 - Donauinsel



Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN