

Moderne 2-Zimmer Loggiawohnung



Objektnummer: 960/74596

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,81 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	899,28 €
Kaltmiete (netto)	720,00 €
Kaltmiete	817,53 €
Betriebskosten:	97,53 €
USt.:	81,75 €

Ihr Ansprechpartner

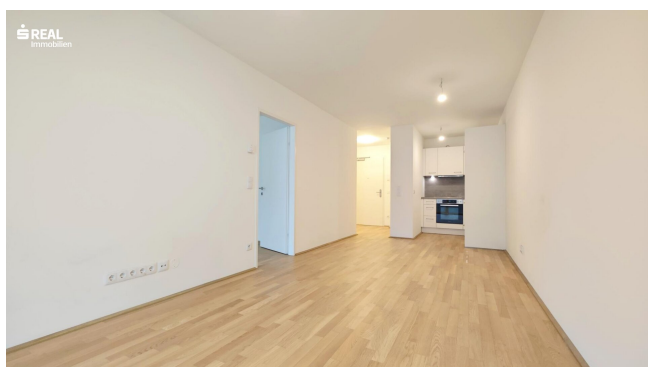


Paul Tibaj

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26260
H +43 664 88998632

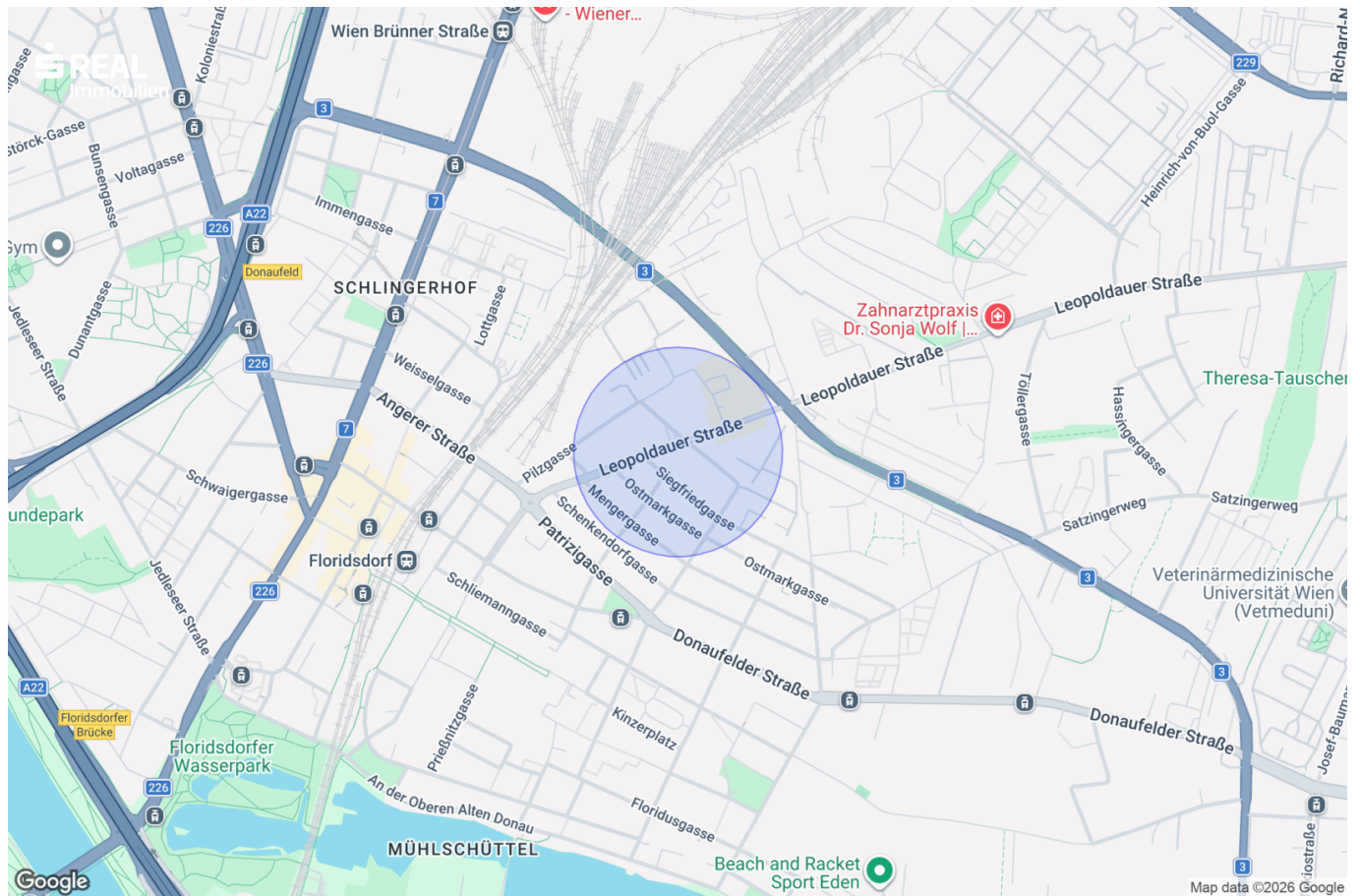
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung in der Pilzgasse im 21. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoß eines modernen Wohnhauses und ist bequem mit dem Lift erreichbar.

Wohnfläche & Freifläche

- Wohnfläche: ca. **47,81 m²**
- Loggia: ca. **11,12 m²**, hofseitig und ostseitig ausgerichtet

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über einen durchdachten Grundriss und gliedert sich in:

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Offene Wohnküche mit hochwertiger Vollausrüstung (inkl. Miele-Geräte)
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Separate Toilette

Ausstattung

- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Innenjalousien an den Fenstern
- Hochwertige Küchenausstattung

Haus & Allgemeinflächen

- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Keller

- Gemeinschaftliche Waschküche
- Eigenes Kellerabteil

Lage & Infrastruktur

Die Lage besticht durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und hervorragende Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Floridsdorf ist in kurzer Distanz erreichbar und bietet Anschluss an:

- U-Bahnlinie **U6**
- Schnellbahnen
- Straßenbahnen (**5, 25, 26, 30, 31**)
- Buslinien (**28A, 29A, 33A, 20A**)

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Drogerien sowie Restaurants befinden sich in fußläufiger Umgebung. Ebenso sind Schulen, Kindergärten und Arztpraxen gut erreichbar. Die nahegelegene **Alte Donau** bietet zusätzliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Sonstiges

Kosten für **Fernwärme, Strom und Internet** sind nicht in der Miete enthalten und separat zu bezahlen.

Die Kautions beträgt 3 BMM.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und freue mich auf Ihre Anfrage.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m



Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

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.