

## Erstbezug nach Sanierung | Nähe Alte Donau & Bahnhof S+U



Schlafzimmer

**Objektnummer: 2003/9496**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Floridsdorfer Hauptstrasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1955
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,71 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 140,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Gesamtmiete	850,00 €
Kaltmiete (netto)	656,20 €
Kaltmiete	836,62 €
Betriebskosten:	133,81 €
USt.:	13,38 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Kevin Troll

K  
E  
1  
  
T  
H  
F  
  
C  
V

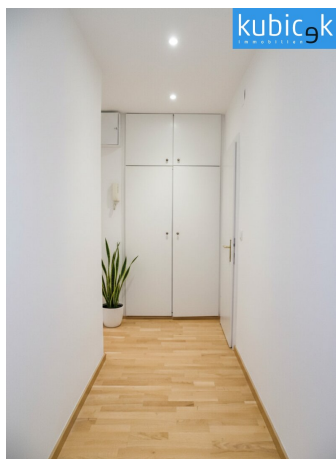




**kubic9k**  
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen 95%  
Grundstücke 100%









## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **neu sanierte und teilmöblierte 2-Zimmer-Wohnung** mit ca. 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. Obergeschoss eines gepflegten Hauses.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine moderne Ausstattung. Herzstück ist die helle Wohnküche mit integrierter Küchenzeile. Diese ist mit **Backofen, Kochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Spüle, freistehendem Kühl- & Gefrierschrank sowie einer Waschmaschine** ausgestattet und bietet somit alles für komfortables Wohnen.

Zusätzlich ist die Wohnung **teilmöbliert**: Eine Couch sowie ein Esstisch samt Stühlen sind bereits vorhanden – ideal für einen unkomplizierten Einzug ohne großen Aufwand.

Das Schlafzimmer ist südöstlich ausgerichtet und sorgt für angenehmes Morgenlicht. Für optimalen Schlafkomfort stehen Außenrollos zur Verfügung.

Das modern gestaltete Badezimmer verfügt über eine moderne Dusche sowie ein Waschbecken. Die Toilette befindet sich in einem separaten Raum und ist ebenfalls mit einem Handwaschbecken ausgestattet.

Im Vorzimmer sorgt ein praktischer Einbaukasten für zusätzlichen Stauraum. Ein eigenes Kellerabteil rundet dieses attraktive Wohnangebot ab.

Ein Lift ist im Haus vorhanden; dieser hält im Halbstock, sodass nur wenige Stufen zur Wohnung zu überwinden sind.

**Dem Vermieter ist die Höhe Ihres Einkommens für die Anmietung relevant, deshalb muss ein Einkommensnachweis vorgelegt werden!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](http://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap