

**Perfekt angebunden: 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia nahe  
Bahnhof Floridsdorf !**



**Objektnummer: 16626**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien,Floridsdorf
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,11 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	59,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,95
<b>Gesamtmiete</b>	948,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	755,33 €
<b>Kaltmiete</b>	861,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,49 €
<b>USt.:</b>	86,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

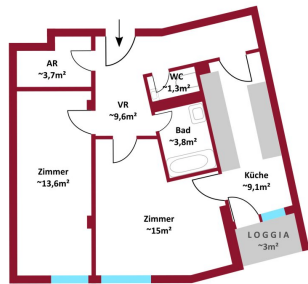
## Ihr Ansprechpartner

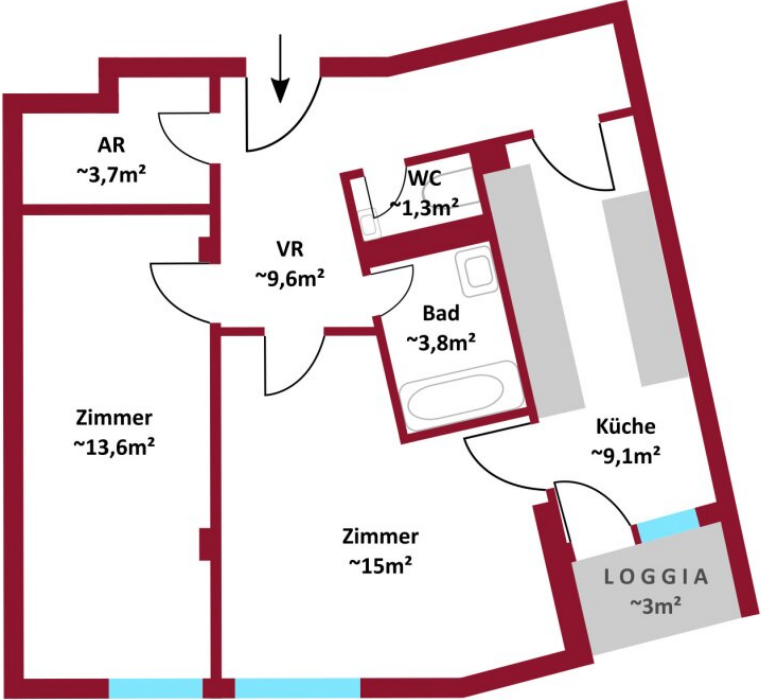


**Philipp Kraus**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien







# Objektbeschreibung

## Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in hervorragender Lage !

Diese gepflegte und im Jahr 2026 frisch adaptierte Wohnung mit ca. 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ihre ausgezeichnete Lage nahe dem Bahnhof Floridsdorf. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und Nähe zu Grünflächen macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Die Wohnung gliedert sich funktional und übersichtlich: Vom zentralen Vorzimmer aus sind sämtliche Räume bequem erreichbar – darunter ein praktischer Abstellraum, das Badezimmer, die separate Toilette sowie die Küche. Von der Küche aus gelangen Sie direkt auf die Loggia, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Ein Zimmer ist sowohl über die Küche als auch über das Vorzimmer zugänglich und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Wohn- oder Schlafzimmer.

## Ausstattung und Highlights:

- Moderne Einbauküche mit neuwertigen Elektrogeräten
- Badezimmer mit Badewanne
- Separate Toilette mit Handwaschbecken
- Großzügiger Abstellraum
- Loggia für zusätzlichen Freiraum
- Barrierefreier Zugang (inkl. Lift und ebenerdiger Keller)
- Gepflegter Zustand durch kürzlich erfolgte Adaptierung

## Raumaufteilung im Detail:

- Vorzimmer: ca. 9,62 m<sup>2</sup>

- Wohnzimmer: ca. 14,99 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 13,60 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 9,14 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: ca. 3,77 m<sup>2</sup>
- Separate Toilette: ca. 1,30 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 3,69 m<sup>2</sup>
- Loggia: ca. 2,95 m<sup>2</sup>

#### **Mietkonditionen:**

- Monatliche Gesamtmiete: EUR 948,00 (inkl. USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- Kautions: EUR 2.844,00 (3 Bruttomonatsmieten)
- Befristung: 5 Jahre
- Anteilige Mietvertragserrichtungskosten: EUR 400,00 (inkl. 20% USt.)

#### **Jetzt Besichtigung vereinbaren**

Herr Kraus Philipp steht für individuelle Besichtigungstermine zur Verfügung

? +43 664 2206915

? [www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

*Irrtum und Änderungen vorbehalten!*

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 <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap