

## **2-Zimmer-Wohntraum mit Loggia**



**Objektnummer: 92871**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Schöpfleuthnergasse              |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 47,67 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 23,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,80                           |
| Gesamtmiete                   | 949,00 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 762,62 €                         |
| Kaltmiete                     | 862,73 €                         |
| Betriebskosten:               | 100,11 €                         |
| USt.:                         | 86,27 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



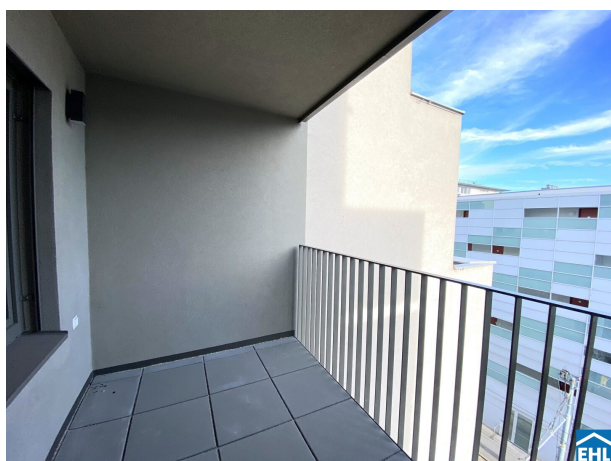
**Andreas Minarik**

EHL Wohnen GmbH



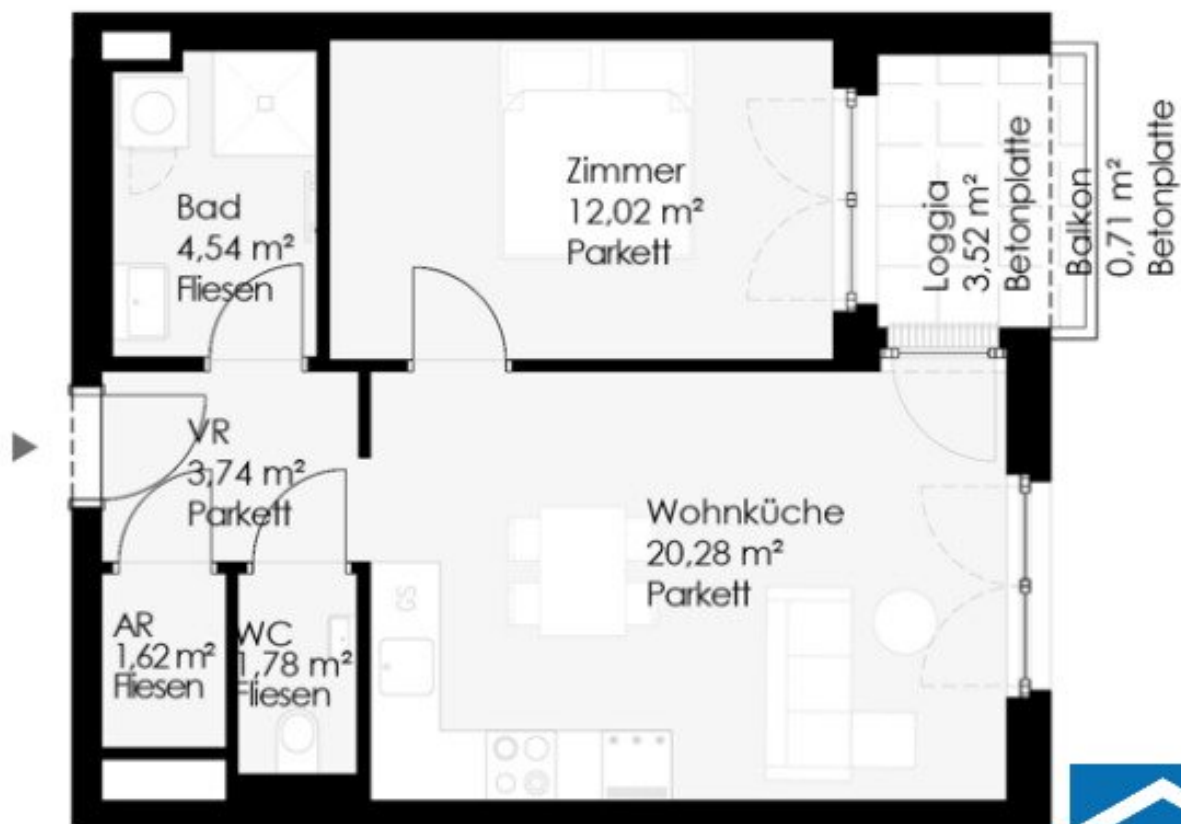
Mitglied des  
immobilienring.at







Plan:



## Objektbeschreibung

### **Wohntraum nahe dem Floridsdorfer Wasserpark - wunderschöne 2 Zimmerwohnung mit Freifläche**

In Floridsdorf, dem 21. Bezirk von Wien, befindet sich dieses attraktive Wohnhaus mit insgesamt 155 Wohneinheiten. Alle Wohnungen verfügen über Außenflächen in Form einer Terrasse, Loggia oder Balkon und sind komfortabel durch einen Lift zu erreichen. Die hauseigene Garage bietet die Möglichkeit einen Stellplatz anzumieten.

Das Wohnhaus befindet sich zwischen dem Floridsdorfer Wasserpark und dem Floridsdorfer Bahnhof. Dank der guten öffentlichen Anbindung ist das Wiener Stadtzentrum einfach zu erreichen; Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt, ein Kindergarten befindet sich im Haus.

Ein perfektes Wohngefühl entsteht durch den nahegelegenen Wasserpark und die Donauinsel – so besteht weiteres die Möglichkeit, die umliegende Natur genießen zu können, ohne dafür ins Auto steigen zu müssen.

Die Wohnung befindet sich in der 4. Etage und verfügt über eine großzügige Wohnküche mit vollausgestatteter Einbauküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Toilette und Waschmaschinenanschluss, sowie einen Abstellraum und einen Vorraum.

Die Loggia lädt zum gemütlichen Verweilen ein und rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Fotos um Musterfotos handelt!

### **Ausstattung**

- vollausgestattete Küche
- 3-Scheiben Isolierverglasung
- elektrische Außenjalousien
- hochwertiger Eichenparkett in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen

- Moderne Bäderausstattung mit Qualitätskeramik
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Gegensprechanlage
- Raumlüfter

Ein Lift, Keller, Kinderwagen- und modern ausgestatteter Fahrradabstellraum befinden sich ebenfalls im Haus. Autoabstellplätze sind zusätzlich um EUR 120,- brutto/Monat verfügbar.

#### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- U-Bahn U6 Station „Floridsdorf“
- Buslinien 33A und 33B
- Straßenbahnlinie 31

Heizung, Warmwasser und Strom werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Bezug:** 01.03.2025

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 3BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühren

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <750m

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.