

**Fernblick | DG | 3 Zimmer | Garage | 38 m<sup>2</sup> Südterrassen**



**Objektnummer: 1469**

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch  
Immobilienconsulting e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Flötzersteig 225
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,23 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	7,15 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	2.311,15 €
Kaltemiete (netto)	1.821,90 €
Kaltemiete	2.087,24 €
Betriebskosten:	265,34 €
USt.:	223,91 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



Ing. Michael Resch





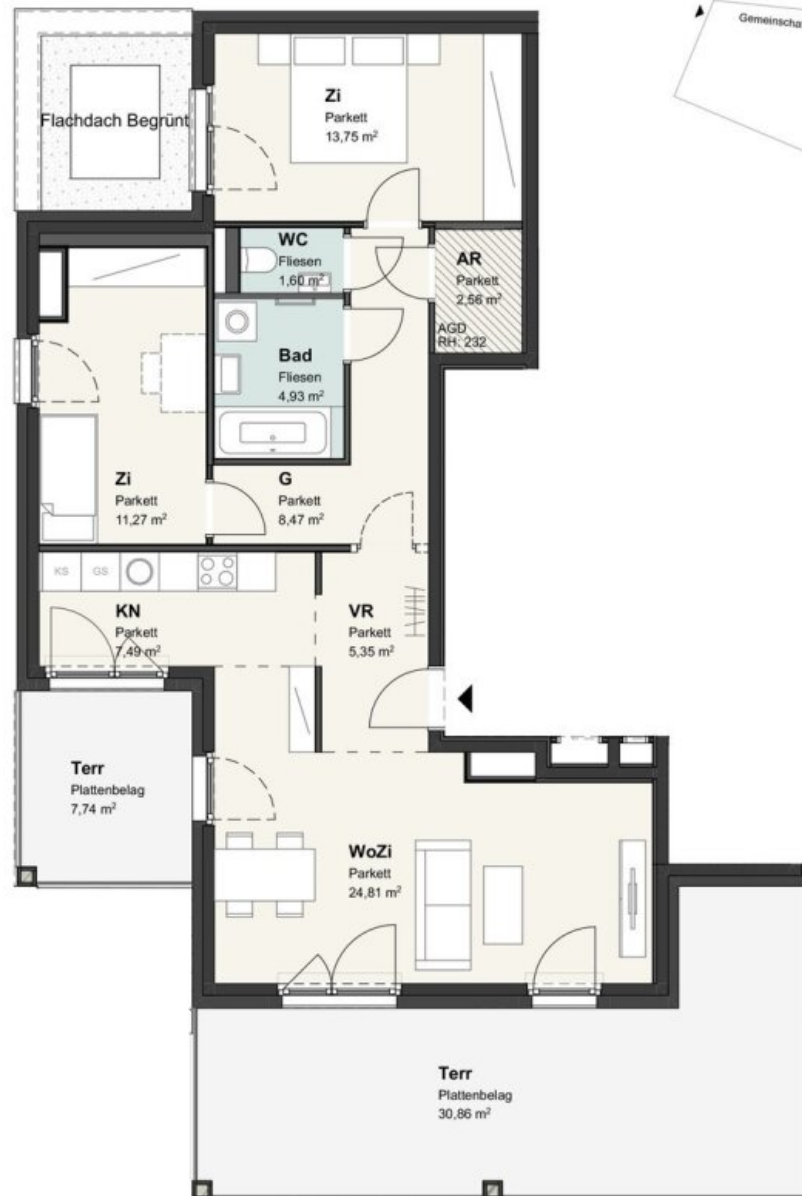
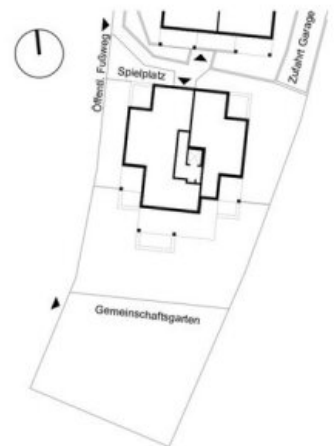
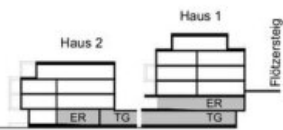






# floé

Flötzersteig 225  
1140 Wien



# Objektbeschreibung

## Das Wichtigste auf einen Blick:

- Hochwertiges Neubauprojekt (Fertigstellung 2024), hochwertige Bauweise und Ausstattung
- Ruhige Wohnlage mit wunderbarem Fern-/Grünblick unweit S-/U-Bahnhof Hütteldorf
- Gesamt 80,2 m<sup>2</sup>, Wohnküche, 2 Schlafzimmer, 2 Terrassen, Vorraum, Abstellraum, Bad, WC, Garagenplatz
- Befristete Hauptmiete (5 Jahre) inkl. Betriebskosten und Steuern EUR 2.311,15 p.m. inkl. Garage
- Die Einstufung für Heizung/Kühlung/Warmwasser/Kaltwasser beträgt aktuell EUR 158,38 p.m. inkl. USt
- Virtueller Rundgang unter <https://my.matterport.com/show/?m=J5GBpr4JULL>

## Die ausführliche Beschreibung:

Die 2024 fertig gestellte **Wohnhausanlage** liegt am Flötzersteig in Südhanglage und bietet aufgrund Ihrer Ausrichtung einen wunderbaren Fern-/Grünblick bis zum Himmelhof im 13. Bezirk. Die beiden Baukörper wurden nach den neuesten Standards in hochwertiger und ökologischer Bauweise errichtet, so kann beispielsweise durch die zentrale Heizanlage über Wärmepumpe im Winter geheizt (Fußboden) und im Sommer gekühlt/temperiert (Baukernaktivierung über Decke) werden, die sehr guten Energie Kennzahlen werden unter anderem durch Fenster und Terrassentüren mit Dreifachverglasung und elektrischen Außenrollos erreicht.

Die **3 Zimmer Wohnung** liegt im Dachgeschoß (mit Lift) des - von der Straße abgewandten - Haus 2, zur Verfügung stehen das Wohnzimmer mit offener Küche (verbaut ist eine Markenküche mit allen Geräten) und den Ausgängen auf die beiden Terrassen mit Süd Ausrichtung, zwei Schlafzimmer (11,5 m<sup>2</sup> und 14 m<sup>2</sup>), das Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, das davon getrennte WC sowie ein Abstellraum.

Komplettiert wird die Wohnung durch ein rund 7,2 m<sup>2</sup> großes **Kellerabteil**, einem **Garagenplatz** (Einzelparker!) in der hauseigenen Tiefgarage sowie ein exklusiv zugeordnetes **Hochbeet** im Allgemeingarten.

Im **Herzen von Hütteldorf gelegen** ist das Wichtigste natürlich in wenigen Minuten erreichbar: Die individuelle (Linzer-/Hütteldorfer Straße) als auch öffentliche (Straßenbahnlinie 49, S-/U-Bahnhof Hütteldorf) Anbindung der Liegenschaft ist sehr gut, in fußläufiger Nähe finden sich neben den üblichen Nahversorgern und Kinderbetreuungseinrichtungen natürlich auch viele Sport- und Freizeitmöglichkeiten - nicht zuletzt das Hütteldorfer Bad.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <350m  
Apotheke <475m  
Klinik <1.475m  
Krankenhaus <550m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <925m  
Universität <2.025m  
Höhere Schule <3.625m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <375m  
Bäckerei <650m  
Einkaufszentrum <3.350m

### **Sonstige**

Geldautomat <425m  
Bank <425m  
Post <950m  
Polizei <775m

### **Verkehr**

Bus <225m  
U-Bahn <850m  
Straßenbahn <325m  
Bahnhof <825m  
Autobahnanschluss <3.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap