

**Frei ab: 01.03.2025 - Tolle 2 Zimmer-Wohnung mit Balkon
in Wien Floridsdorf**



Objektnummer: 26911

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nordmannngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,12 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 30,99 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 80,52
Gesamtmiete	975,00 €
Kaltmiete (netto)	761,55 €
Kaltmiete	886,36 €
Betriebskosten:	124,81 €
USt.:	88,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Minarik









Nordmannngasse 17

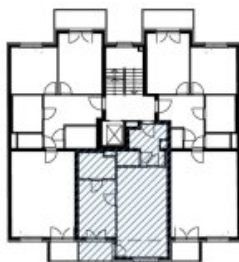
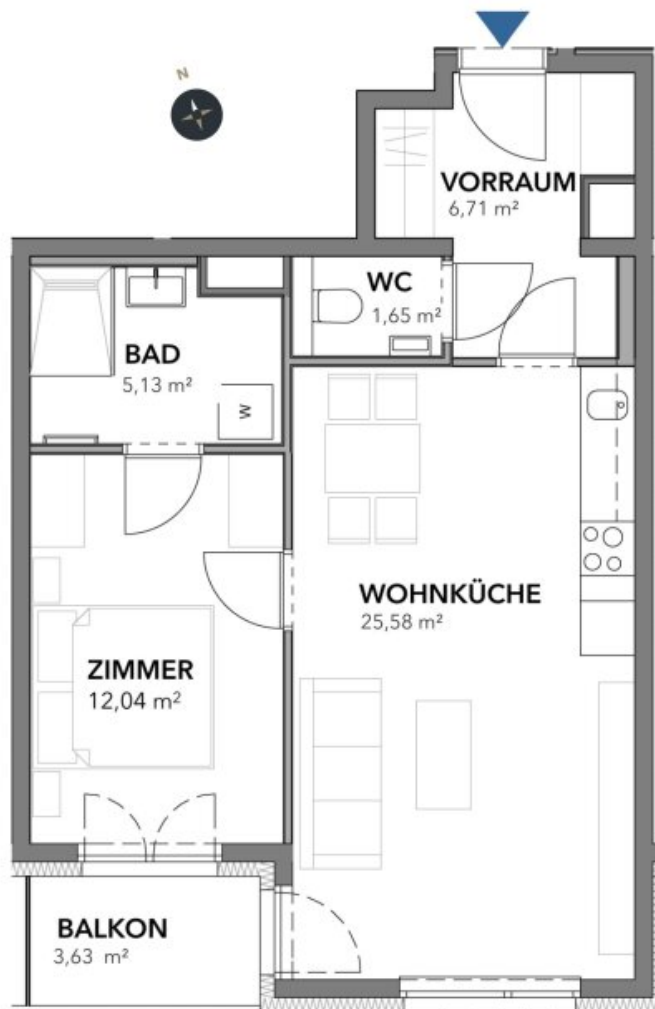
1210 Wien

2 Zimmer Wohnung

3. OG - Top 09



Wohnnutzfläche 51,12 m²
Balkon 3,63 m²



Objektbeschreibung

Tolle 2 Zimmer-Wohnung mit Balkon in Wien Floridsdorf

Die Nordmanngasse 17 befindet sich im 21. Bezirk von Wien, auch als Floridsdorf bekannt. Dieser Bezirk liegt im nordwestlichen Teil der Stadt und ist durch eine Mischung aus urbaner Bebauung und grünen Flächen geprägt. Die Nordmanngasse selbst ist eine ruhige Wohnstraße, die gut an den öffentlichen Verkehr angebunden ist. In der Umgebung finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote. Die gute Verkehrsanbindung sorgt für schnelle Erreichbarkeit des Wiener Stadtzentrums und weiterer Stadtteile. Das Naherholungsgebiet an der alten Donau ist fußläufig erreichbar.

Die Wohnung selbst befindet sich im 3. Obergeschoß und verfügt über eine schöne Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine separate Toilette und einen Vorraum. Der Südwestlich ausgerichtete Balkon lädt zu gemütlichen Sonnenstunden ein.

Es besteht die Möglichkeit, die Wohnung teilmöbliert zu übernehmen. Die Schränke (vom Tischler angefertigt), sowie die Waschmaschine sind auf den Fotos zu erkennen. Hierfür kann eine Ablöse mit den aktuellen Mietern vereinbart werden.

Ausstattung

- Parkettboden im Schlafzimmer und Wohnbereich
- Badezimmer und WC sind mit hochwertigem Feinsteinzeug ausgestattet
- Einbaugeräte in der Küche
- Waschmaschinenanschluss
- Ein allgemeiner Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Pro Wohnung ein Kellerabteil vorhanden
- hauseigene Tiefgarage

Der Zugang zur Wohnung ist barrierefrei.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Straßenbahn 25, 26
U-Bahn U6

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

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

Nebenkosten

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

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 <1.250m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap