

**3-Zimmerwohnung mit großem Garten! Modern Wohnen  
im Herzen von Floridsdorf – sehr gute Infrastruktur nahe  
der Donauinsel**



**Objektnummer: 41449**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kantnergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	65,39 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	87,72 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 25,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,75
Gesamtmiete	1.395,00 €
Kaltmiete (netto)	1.127,30 €
Kaltmiete	1.268,18 €
Betriebskosten:	140,88 €
USt.:	126,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Helena Rohrauer**

EHL Wohnen GmbH

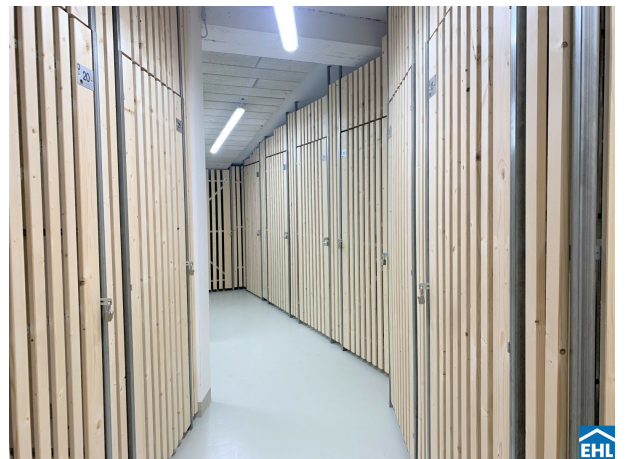






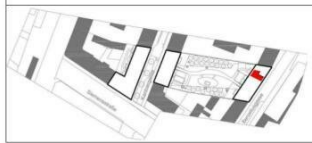
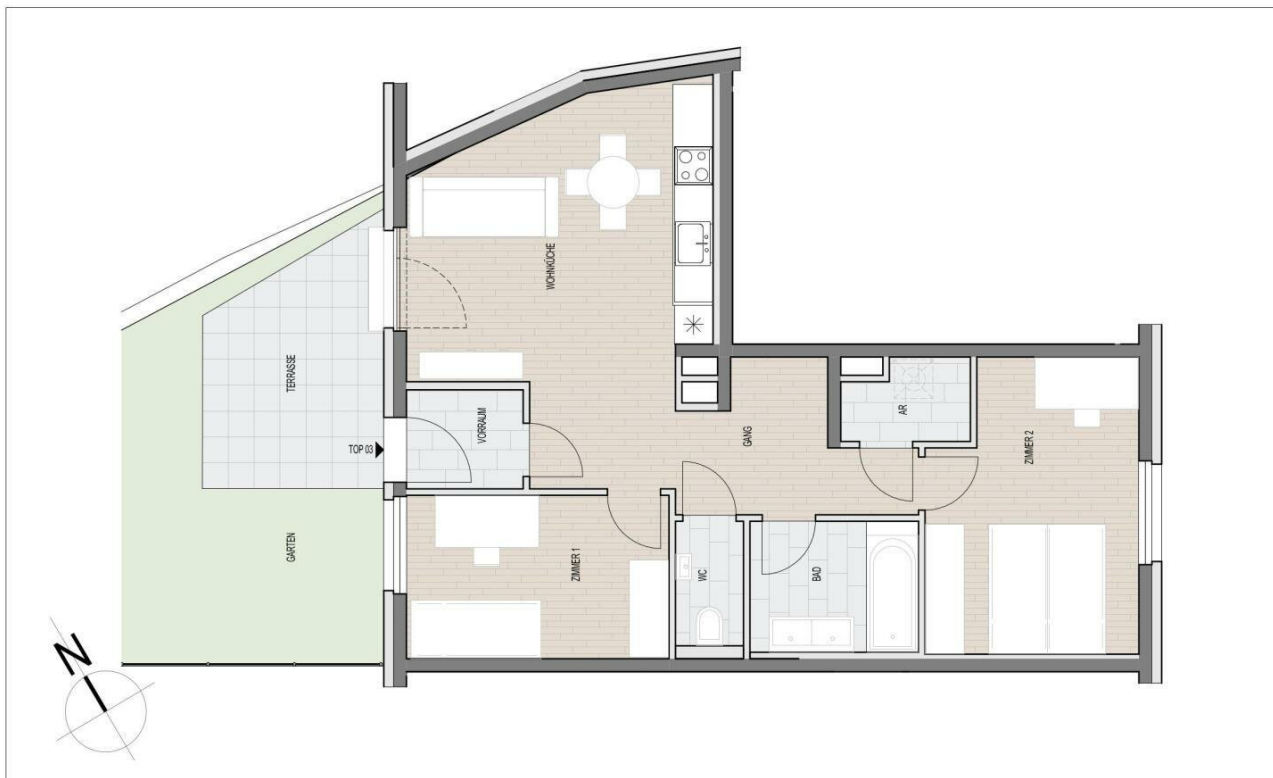












TOP Nr:	03	Wohnküche	18,47m <sup>2</sup>
		Zimmer 1	10,21m <sup>2</sup>
		Zimmer 2	13,99m <sup>2</sup>
		Bad	5,25m <sup>2</sup>
		WC	2,00m <sup>2</sup>
		Vorraum	2,75m <sup>2</sup>
		Abstellraum	2,30m <sup>2</sup>
		Gang	10,38m <sup>2</sup>
		Wohnnutzfläche	65,38m <sup>2</sup>
		Terrasse	9,78m <sup>2</sup>
		Garten	87,72m <sup>2</sup>
		Fließfläche	97,48m <sup>2</sup>

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände und Oberflächen dienen der Illustration. Die Einrichtungsgegenstände sind nicht im Lieferumfang enthalten. Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planstand und können ausführungsbedingt geringfügig abänderbar werden. Änderungen vorbehalten. Für Möbelaufbauten sind Naturmaße zu nehmen.

**ATP** architekten ingenieure

Praxis: Berzeliusgasse 5 - Grundriss EG - Top 03  
 Revise: C:\Users\FLO\Documents\acadtemp\2518\_BAU\_BTZ\_BT3\_FLG.rvt

Index:	Frage - Änderung:		Datum:	Bearbeiter:
			15.07.2020	FLC
2518	Bereich:	Phase:	Bauart:	Zak.Nr.:
Eyemaxx Siemenstraße Wohnbau	A	S	3	003
	Maßstab:	1:50	FL-FB:	MKZ:
	Planbest:	15.07.2020	Datename:	
COPYRIGHT BY: ATP ARCHITEKTEN UND				



## Objektbeschreibung

### **3-Zimmerwohnung mit großem Garten! Modern Wohnen im Herzen von Floridsdorf – sehr gute Infrastruktur nahe der Donauinsel**

In sehr guter Lage in Floridsdorf entstanden gesamt 102 Wohneinheiten im Grünen. Die Wohnanlage bietet 1 bis 4 Zimmerwohnungen zwischen 31 bis 97m<sup>2</sup>, welche großteils mit Freiflächen ausgestattet sind.

Der gute Standort im 21. Wiener Gemeindebezirk bietet den Bewohnern eine große Auswahl an Nahversorgern, hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in der ruhigen und grünen Umgebung. Das beliebte Naherholungsgebiet Donauinsel befindet sich in direkter Nähe der Liegenschaft. Durch die nahe gelegene Straßenbahnstation Großjedlersdorf/Siemensstraße ist auch der S-Bahnhof Brünner Straße rasch zu erreichen. Auch eine gute Anbindung an den Individualverkehr ist durch die nahe Anschlussstelle zu der Autobahn (A22) gewährleistet.

Die Wohnung selbst liegt im Erdgeschoß und gliedert sich eine großzügige Wohnküche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken, ein separates WC, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und einen Vorraum. Das Highlight ist die westseitige Terrasse mit eigenem Garten.

#### **Ausstattung:**

- Fußbodenheizung
- Mehrschichtparkettboden in allen Wohnräumen
- modern ausgestattet Sanitärräume (Feinsteinzeug 30x60cm)
- vollausgestattete Einbauküchen
- Garage
- Kellerabteil pro Wohneinheit

#### **Öffentliche Anbindung:**

- Straßenbahnlinie 30, 31
- Buslinien 30A, 31A, 32A, 36A, 36B

Dieses Objekt ist nicht barrierefrei.

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

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

#### **Nebenkosten:**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

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 <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap