

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großem Garten!
Top-Infrastruktur nahe der Donauinsel - Wohnen im
Grünen**



Objektnummer: 83328

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 ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	87,72 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.415,97 €
Kaltmiete (netto)	1.146,36 €
Kaltmiete	1.287,24 €
Betriebskosten:	140,88 €
USt.:	128,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer

EHL Wohnen GmbH

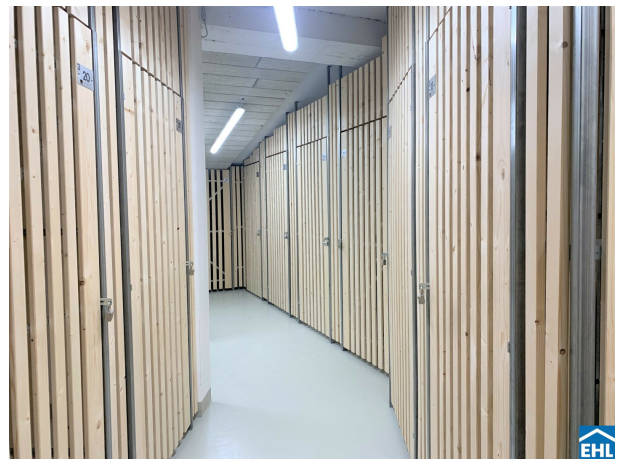




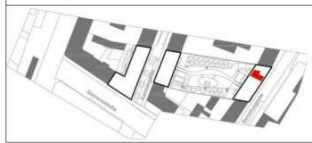
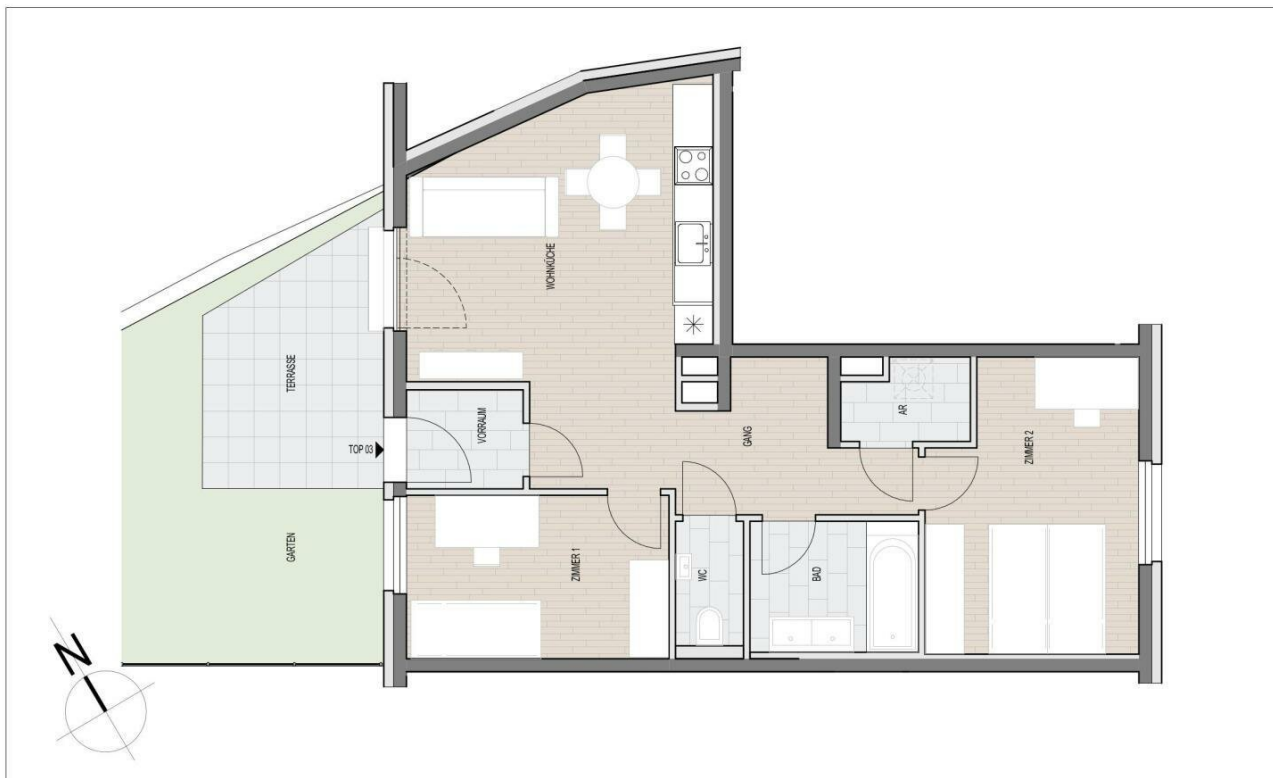












TOP Nr:	03	Wohnküche	18,47m ²
		Zimmer 1	10,21m ²
		Zimmer 2	13,99m ²
		Bad	5,25m ²
		WC	2,02m ²
		Vorraum	2,75m ²
		Abstellraum	2,32m ²
		Gang	10,38m ²
		Wohnnutzfläche	65,38m ²
Terrasse	9,78m ²		
Garten	87,72m ²		
Fließfläche	97,48m ²		

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 Möbelausbauten sind Nettumätze 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

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großem Garten! Top-Infrastruktur nahe der Donauinsel - Wohnen im Grünen

In ausgezeichnetener Lage in Floridsdorf entstanden insgesamt 102 moderne Wohneinheiten inmitten einer grünen Umgebung. Die Wohnanlage bietet 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen von **31 m² bis 97 m²**, die überwiegend über Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Gärten verfügen.

Die attraktive Lage im **21. Wiener Gemeindebezirk** überzeugt mit einer hervorragenden Infrastruktur: Zahlreiche Nahversorger, eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Verkehr und vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung machen diesen Standort besonders lebenswert. Die **Donauinsel** als beliebtes Naherholungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Dank der nahegelegenen Straßenbahnhaltestelle **Großjedlersdorf/Siemensstraße** ist der S-Bahnhof **Brünner Straße** schnell erreichbar. Auch für Autofahrer ist die Anbindung optimal: Die Autobahn **A22** ist nur wenige Minuten entfernt.

Die Wohnung

Diese **helle 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss** besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und einen großzügigen **westseitigen Garten mit Terrasse** – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Raumaufteilung:

- Offene, großzügige Wohnküche
- Zwei helle Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken
- Separates WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Einladender Vorraum

Ausstattung:

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

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

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