

**Modern Wohnen im Herzen von Floridsdorf – mit sehr  
guter Infrastruktur nahe der Donauinsel**



**Objektnummer: 47865**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kantnergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	45,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	804,19 €
Kaltmiete (netto)	633,70 €
Kaltmiete	731,08 €
Betriebskosten:	97,38 €
USt.:	73,11 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Helena Rohrauer**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien















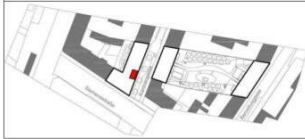












TOP N°:	20	Wohnküche	23,32m <sup>2</sup>
		WC	1,82m <sup>2</sup>
		Bad	3,71m <sup>2</sup>
		Zimmer	11,54m <sup>2</sup>
		Vorraum	4,81m <sup>2</sup>
		Wohnnutzfläche:	45,20m <sup>2</sup>

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 abgeändert werden. Änderungen vorbehalten. Für Möbelaufbauten sind Naturmaße zu nehmen.



Projekt: Siemensstr. 5/Kantnerg. 55 - Grundriss 2.OG - Top 20  
 Revdate: C:\Users\FLO\Documents\acadtemp\2518\_BAU\_BT1\_FLC.rvt

Index:	Freigabe - Änderung:	Datum:	Bearbeiter:
--	--	15.07.2020	FLC
2518		Bereich	Phase
Eyemaxx Siemensstraße Wohnbau		A	S
		Skizze	Zust.
		1	220
		Multiblock:	1/50
		Planstand:	15.07.2020
		Datensatz:	
		COPYRIGHT BY: ATP ARCHITEKTEN UND	





# Objektbeschreibung

## **Modern Wohnen im Herzen von Floridsdorf – mit sehr guter 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 2. Obergeschoß und gliedert sich eine großzügige Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, sowie einen Vorraum.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.

### **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