

**Zwischen Wien und Wein – „Flori Flats“: Ihr neues
Zuhause in idyllischer Wohngegend**



Objektnummer: 69689

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Edi-Finger-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,05 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,76 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	820,00 €
Kaltmiete (netto)	636,34 €
Kaltmiete	745,46 €
Betriebskosten:	109,12 €
USt.:	74,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Julie Wittrich













OBERGESCHOSS - Top 2.18
WNFL. mit Loggia: 52,21 m²



Vorraum	3,00 m ²
WC	1,70 m ²
AR	1,42 m ²
Bad	4,23 m ²
Kochen	5,41 m ²
Wohnen	18,58 m ²
Zimmer	13,71 m ²
Loggia	4,16 m ²
Terrasse	9,30 m ²

Infos und Verkauf:



**FLORI
FLATS**

Edi-Finger-Straße 7c
1210 Wien



Objektbeschreibung

Mieten oder doch kaufen? Im Projekt „Flori Flats“ können Sie sich mit dieser Entscheidung noch etwas Zeit lassen.

In einer neu errichteten, dreigeschoßigen Wohnhausanlage bieten wir **Mietwohnungen mit Kaufoption** an.

Mit insgesamt 58 exquisit gestalteten Wohnungen, verteilt auf 2 Stiegen, bietet dieses Projekt die perfekte Balance zwischen modernem Komfort und idyllischer Umgebung. Die Architektur fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und verleiht dem Viertel ein neues, ansprechendes Gesicht.

Das Modell „Mietkauf“ hält Ihnen die Option offen, die angemietete Wohnung nach ein paar Jahren zu erwerben. Sie können also erst „Probewohnen“, sind aber gleichzeitig optionaler Eigentümer Ihrer Mietwohnung.

Bei Mietbeginn ist eine Mietvorauszahlung von **10% des Kaufpreises (von € 25.000,- bis € 53.000,-)** zu leisten.

Für nähere Informationen und bei Fragen zu diesem Modell stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Das Projekt:

- 58 Wohnungen auf 2 Stiegen
- 1,5 -3 Zimmer
- Wohnflächen von 32 - 79 m²
- Freifläche zu jeder Wohnung – Loggia, Balkon, Garten oder Terrasse
- Tiefgarage mit 58 Stellplätzen
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume in jedem Haus
- Zusätzlich Fahrradabstellplatz in den meisten Kellerabteilen
- Kleinkinder- und Jugendspielplatz

Ausstattung:

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeugfliesen in den Nass- und Abstellräumen
- Fußbodenheizung, Fernwärme
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung
- Sonnenschutz: außenliegende, manuell bedienbare Rollläden

- Vorbereitungen für Kühlgeräte in den DG-Wohnungen
- Bauweise: Stahlbeton

Betriebskosten:

- Wohnungen: EUR 2,09 netto/Nutzfläche
- Parkplatz: EUR 19,- netto
- Schätzwert Rücklage: € 0,20.-/Nutzwert

Bezugsfertig!

Provisionsfrei für den Mieter!

Zusätzlich zur Anzahlung ist eine Kautions von 3 BMM zu hinterlegen!

Lage & Infrastruktur:

Stammersdorf, als bekannte Heuriger- und Weingegend, besticht insbesondere durch seine ruhigen Wohngegenden, zahlreichen Grün- und Erholungsgebieten und einer sehr guten Infrastruktur.

Sie werden alles finden, was Sie benötigen, nur einen kurzen Spaziergang oder eine schnelle Fahrt entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, Ärzte, zahlreiche Heuriger und sogar ein Golfclub samt Driving Ranch befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Projekt.

Nach nur etwa 3 km gelangt man auf die Autobahn, über die man in ca. 25 Minuten das Wiener Stadtzentrum erreicht. Andererseits befindet sich auch die Straßenbahn nur wenige Gehminuten entfernt, die eine direkte Verbindung zur U6-Station Floridsdorf bietet. Fast direkt vor dem Haus liegt weiters eine Busstation.

- Buslinie 30A „Dattlergasse“ – 3 Gehminuten entfernt
- Straßenbahnlinien 30 & 31 – 9 Gehminuten entfernt
- U-Bahn-Linie U6 „Floridsdorf“ – mit Straßenbahn nach etwa 16 Fahrminuten erreichbar

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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <3.250m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <2.250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <2.750m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap