

## **Wohnen im Grünen: Mietwohnung mit Charme nahe Donauinsel!**



**Objektnummer: 80145**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jedleseer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,93 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	890,00 €
Kaltmiete (netto)	802,41 €
Kaltmiete	890,00 €
Betriebskosten:	87,59 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



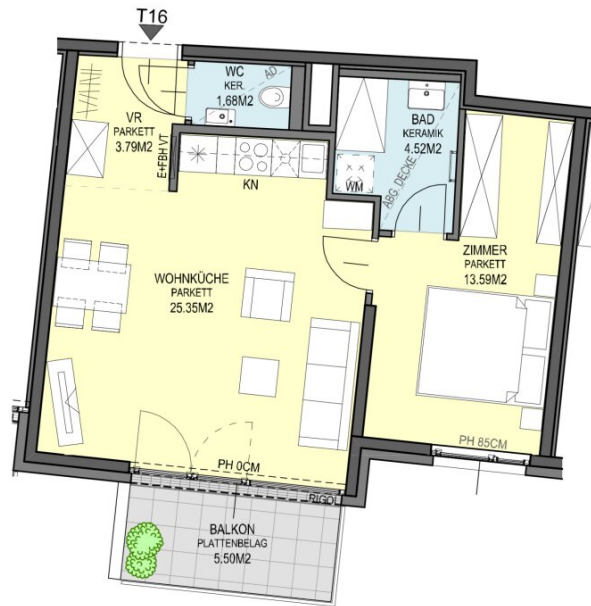
**Andreas Minarik**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10









BAU · OBJEKT · ENTWICKLUNG  
 Kontakt: boe.wien@boe.at

JEDLESEER STRASSE 59  
 1210 WIEN

TOP 16  
 STIEGE 4 | 2.OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE 48.93 m<sup>2</sup>  
 BALKON 5.50 m<sup>2</sup>



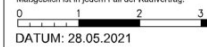
ANSICHT STIEGE 4



GRUNDRISS STIEGE 4: 2.OBERGESCHOSS

Architekt DI Edda Barnert ZT Ges.m.b.H  
 A-1130 Wien · Hietzinger Kg 5/16

Ausstattung gemäß Raubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badewanne und/oder Dusche, Waschisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Kitchensaufteilung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detaillierung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



DATUM: 28.05.2021



## Objektbeschreibung

### **Wohnen im Grünen: Mietwohnung mit Charme nahe Donauinsel!**

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der Nähe der Donauinsel! Diese schöne und ruhige Wohnanlage bietet einen Lebensstil, der Komfort und Bequemlichkeit vereint.

Das Projekt begeistert daher mit einer behaglichen Fußbodenheizung mittels Fernwärme, Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung, außenliegendem Sonnenschutz, hochwertigem Eichen-Parkettboden, großformatigem Feinsteinzeug und vielem mehr! eine zeitgemäße und stilvolle Atmosphäre ist Ihnen somit sicher!

Die Lage dieser Wohnanlage ist unschlagbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie Kindergärten, Schulen und tägliche Nahversorger, die Ihren Alltag erleichtern. Für Freizeitaktivitäten ist ebenfalls gesorgt. Die Donauinsel bietet Ihnen die unterschiedlichsten Möglichkeiten Ihre Freizeit zu genießen. Auch für die kleinsten Bewohner der Anlage stehen zahlreiche Spielplätze in der Anlage als auch in der nächsten Umgebung zur Verfügung. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet Ihnen die Freiheit, die Stadt zu erkunden und Ihre Ziele mühelos zu erreichen. Der Floridsdorfer Bahnhof ist in nur 10 Minuten mit der Buslinie 34A zu erreichen. Auch mit dem Auto sind Sie innerhalb von wenigen Minuten auf der Autobahn.

Die Wohnung verfügt über eine geräumige Wohnküche, ein Schlafzimmer mit Schranknische, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC und einen Vorraum. Der Balkon mit Südausrichtung rundet das Wohnerlebnis bestens ab.

### **Ausstattung:**

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Edle Eichenparkettböden
- Großformatiges Feinsteinzeug
- 3-Scheiben Isolierverglasung
- außenliegender Sonnenschutz
- High-Speed-Internet mit Glasfaseranschluss (A1)

Zu der Wohnung ist ein Stellplatz verpflichtend anzumieten. Die Kosten belaufen sich auf € 90,00 brutto pro Monat.

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 <500m

Apotheke <250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap