

**Moderne Wohnung in einer Gegend mit hervorragender
Infrastruktur zu vermieten!**



Objektnummer: 4565

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,85 m ²
Gesamtfläche:	52,65 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	915,00 €
Kaltmiete (netto)	729,23 €
Kaltmiete	831,82 €
Betriebskosten:	102,59 €
USt.:	83,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



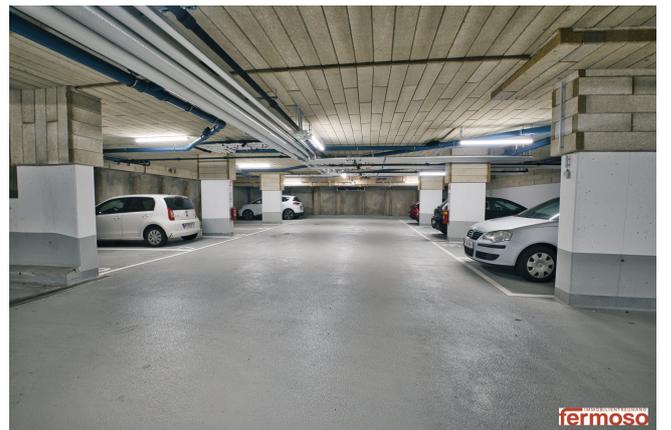
Thomas Froschauer













Energieausweis für Wohngebäude
OIB
Österreichische Immobilienökonomie

ecotech
 Wien

BESCHREIBUNG: 1803 Schichtwohnungsbau Leopoldsdorfer Gasse

Gebäude (Teil)	Mehrfamilienhaus	Baujahr	1970
Baukörperzahl	1	Erweiterungsjahr	1970
PLZ-Ort	1020 Wien-Neubau	Fläche (m²)	100,00
Geokoordinaten	48° 08' 20" N, 16° 28' 00" E	CO ₂ (kg/m²a)	10,00

SPERIFISCHER STUNDEN-HEIßWASSERANWAND, STANDARD-PRIMÄRENERGIEANWAND, STANDARD-ERWÄRMENDELEISTUNG UND ERWÄRMENDELEISTUNGSGRADE

	HfWB _{Std} (kWh)	PEB _{Std} (kWh)	CO ₂ (kg)	f _{CO2}
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

fermoso



TOP 130



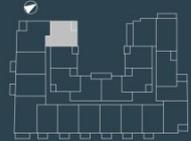
DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASS ZU NEHMEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE SOWIE AUF FUßBODENFLÄCHEN ODER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.



SCHÖPFLEUTHNERGASSE 25
1210 WIEN

6.OG | TOP 130

WNF 48,85 m²
Terrasse 3,80 m²



VERMIETER

IMMOBILIENREHAND
fermoso
GROUP OF COMPANIES

Objektbeschreibung

Liebe/r Wohnungssuchende/r

Lassen Sie sich begeistern von dieser modernen Wohnung im 21. Wiener Bezirk!

Dieses 2-Zimmer-Apartment bietet Ihnen auf 49 m² Wohnfläche eine wundervolle Wohnatmosphäre und eine hochwertige Ausstattung. Das Apartment ist mit Parkettböden, barrierefreier Dusche, Einbauküche und vielen weiteren Vorzügen ausgestattet und befindet sich in einem Ende 2022 fertiggestelltem Wohnhaus.

Die Wohnung verfügt über eine ca. 4 m² große, sehr helle Innenhof-Terrasse und das Beste ist: **Es handelt sich um eine absolut makellose Wohnung, welche bisher nur 1 Jahr, als Nebenwohnsitz bewohnt wurde!**

Ebenso ist der Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet.

Geheizt wird mit einer Fußbodenheizung welche mit Fernwärme betrieben wird und alle Fenster verfügen über elektrische Verdunkelungsmöglichkeiten.

Dank des Personenaufzugs, der modernen Wohnungsausstattung, der im Kellergeschoss des Wohnhauses liegenden Tiefgarage, der praktischen Lage mit bester Anbindung und vielen weiteren Annehmlichkeiten, können Sie sich auf eine höchst komfortable Lösung für Ihre Wohnbedürfnisse freuen.

Die Miete beträgt 915,00 €. Optional kann in der hauseigenen Tiefgarage ein KFZ-Stellplatz zum Preis von 120€ inkl. MwSt. angemietet werden.

Nutzen Sie die Chance und nehmen Sie noch heute Kontakt auf!
Bei Bedarf können wir Ihnen auch andere Wohnungen anbieten.

Lage:

Die Adresse "Schöpfleuthnergasse 25" liegt nächst dem Zentrum von Floridsdorf.

Sämtliche Nahversorger liegen im direkten Umkreis und die öffentliche Verkehrsanbindung sowie auch die Straßenverkehrsanbindung sind ausgezeichnet.

Nur 100 Meter entfernt liegt der Franz-Jonas-Platz, wo allerhand an Gastronomie, Geschäfte sowie S-Bahn, U-Bahn (U6), Straßenbahn (Linie 25, 26, 30, 31) und Buslinien abfahren.

400 Meter sind es zum Floridsdorfer Wasserpark an der Oberen Alten Donau. Somit ist auch dieses wundervolle Naherholungsgebiet fußläufig erreichbar.

Weitere 400 Meter und Sie erreichen den Hubertusdamm an der neuen Donau.

Auch die Fahrradwege sind in den genannten Standorten bestens ausgebaut, was ein einfaches und rasches Erreichen Ihrer Lieblingssorte zum Kinderspiel macht.

Für Autofahrer ist, durch die Donauuferautobahn und die schnelle Erreichbarkeit weiterer

wichtiger Verkehrsstraßen, die Lage ausgezeichnet.
Aus Ihrer Tiefgarage ist die Autobahn in nur 3 Minuten erreichbar.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap