

**Exklusive 3-Zimmer Wohnung mit Loggia! Erstbezug nach Sanierung!**



Küche

**Objektnummer: 2848\_1509**

**Eine Immobilie von RE/MAX Dreams in Wien-Floridsdf.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Deublergasse 5
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	ca. 1985
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	111,58 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 36,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.390,00 €
Kaltmiete (netto)	1.080,00 €
Kaltmiete	1.390,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Antonela Turic

RE/MAX Dreams in Wien-Floridsdf.  
Brünner Straße 13  
1210 Wien

T +43/1/9962031

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, frisch renovierte und helle 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 111,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet ein großzügiges und komfortables Zuhause. Die Wohnung liegt in der Deublergasse im 21. Wiener Bezirk. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer, zwei getrennt begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne, Doppelwaschbecken, Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, sowie einen Vorraum und Abstellraum. Die ca. 7,5 m<sup>2</sup> große Loggia ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von einem weiteren Zimmer begehbar und rundet das Wohnerlebnis perfekt ab. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme. Der Vermieter hat mit Absicht auf zusätzliche Einrichtungsgegenstände in der Wohnung verzichtet, damit die Mieter ihren eigenen Wohlfühl-Stil entfalten können. Ausstattung: • vollausgestattete Einbauküche • Parkettboden in allen Wohnräumen ausser im Wohnzimmer, da wurde hochwertiger Laminat verlegt • modern ausgestattete Sanitärräume • Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze im Haus • Ein eigenes Kellerabteil steht ihnen ebenfalls zur Verfügung • Es befindet sich des weiteren ein Freizeitraum sowie eine Gemeinschaftsterrasse im Haus Die Wohnung liegt in einem ruhigen, aber dennoch sehr gut angebundenen Teil des 21. Wiener Gemeindebezirks. Die Autobuslinien 36A und 36B, sowie Straßenbahnlinie 26 befinden sich fast direkt vor dem Haus. Der Bahnhof Floridsdorf sowie die U-Bahnlinie U6 ist in ca. 15 Minuten zu Fuß erreichbar! Die Anbindung an die Nordbrücke sowie in weiterer Folge an die Donauferautobahn ist ein weiterer Pluspunkt für die Lage der Wohnung. Die Nähe zur Alten Donau bietet eine attraktive Freizeitoption mit zahlreichen Möglichkeiten zum Spazieren, Radfahren und zur Erholung. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Billa, Hofer oder die Apotheke sind - ebenso wie zahlreiche Gastronomiebetriebe - in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Mietvertragsdauer: 5 Jahre Monatliche Miete und Betriebskosten: Miete: € 1.080,00 Betriebskosten exkl. Heizkosten : € 310,00 **GESAMT inkl. Ust. € 1.390,00** Die Kautions beträgt € 4.200,--. Um diese Wohnung mieten zu können, benötigen Sie ein aufrechtes Beschäftigungsverhältnis (Lohnzettel der letzten 3 Monate) sowie ein Mindestnettoeinkommen von € 2.100,-/Monat. Entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers, sind wir einseitig nur für den Vermieter tätig!Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1080
Betrieb	€	281,82 zzgl
skoste		10%
n		USt.
Umsat	€	28,18
zsteuer		

-----  
-----  
Gesam€ 1390  
tbetrag