

**perfekte WG-Wohnung: 3 Zimmer im Herzen vom 21.  
Bezirk**



**Objektnummer: 2214705**

**Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Donaufelder Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,67 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	79,07 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	79,07 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 113,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.100,00 €
Kaltmiete (netto)	815,24 €
Kaltmiete	1.000,00 €
Betriebskosten:	184,76 €
USt.:	100,00 €
Provisionsangabe:	

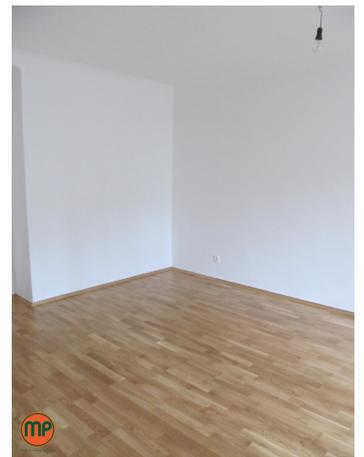
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

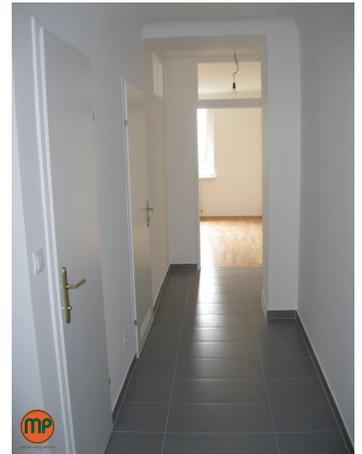
## Ihr Ansprechpartner



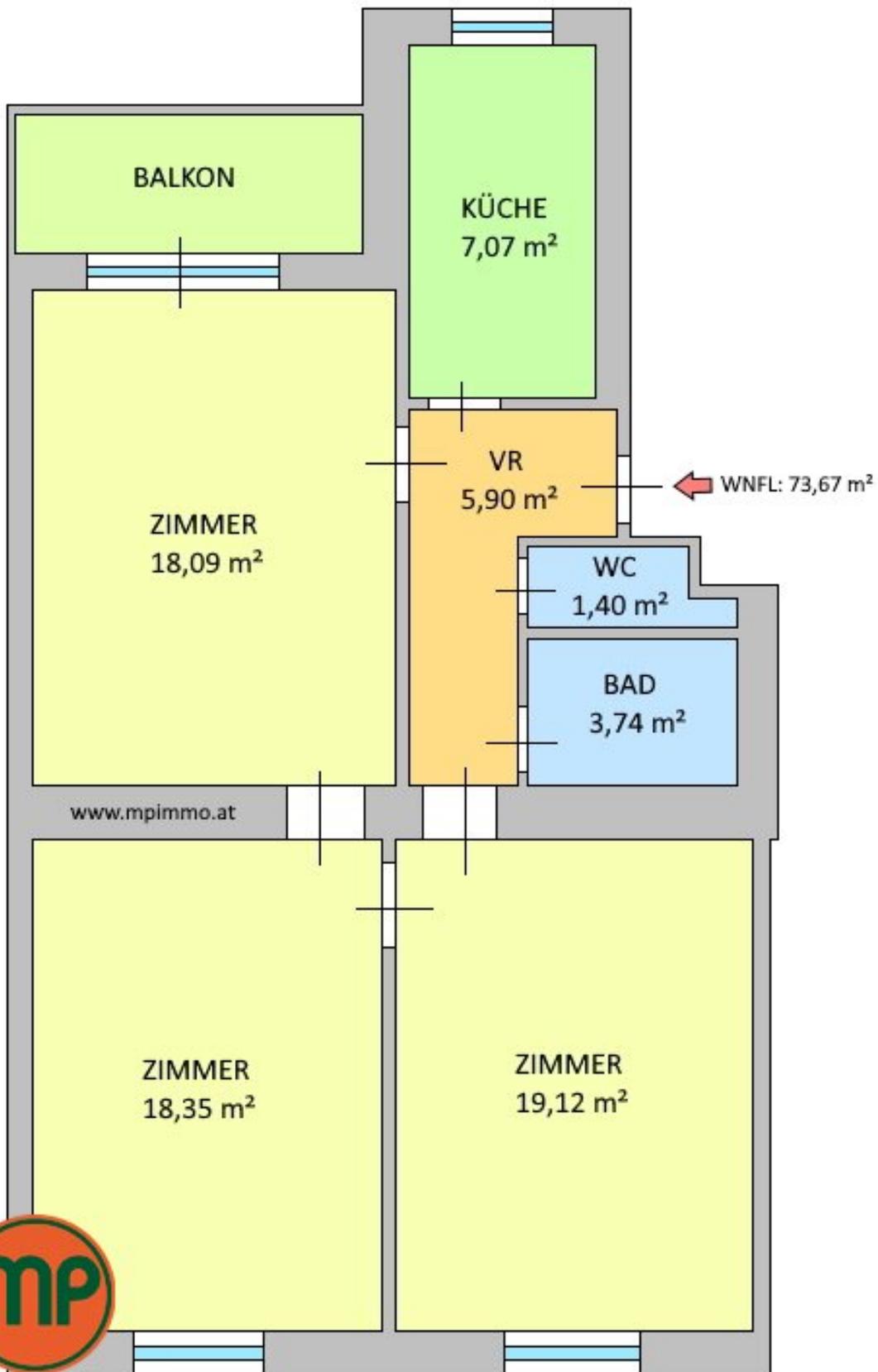
**Simon Bakshi**











[www.mpimmo.at](http://www.mpimmo.at)



*einfach ruhig wohnen*

Donaufelder Straße 47, 1210 Wien

**Festnetz**

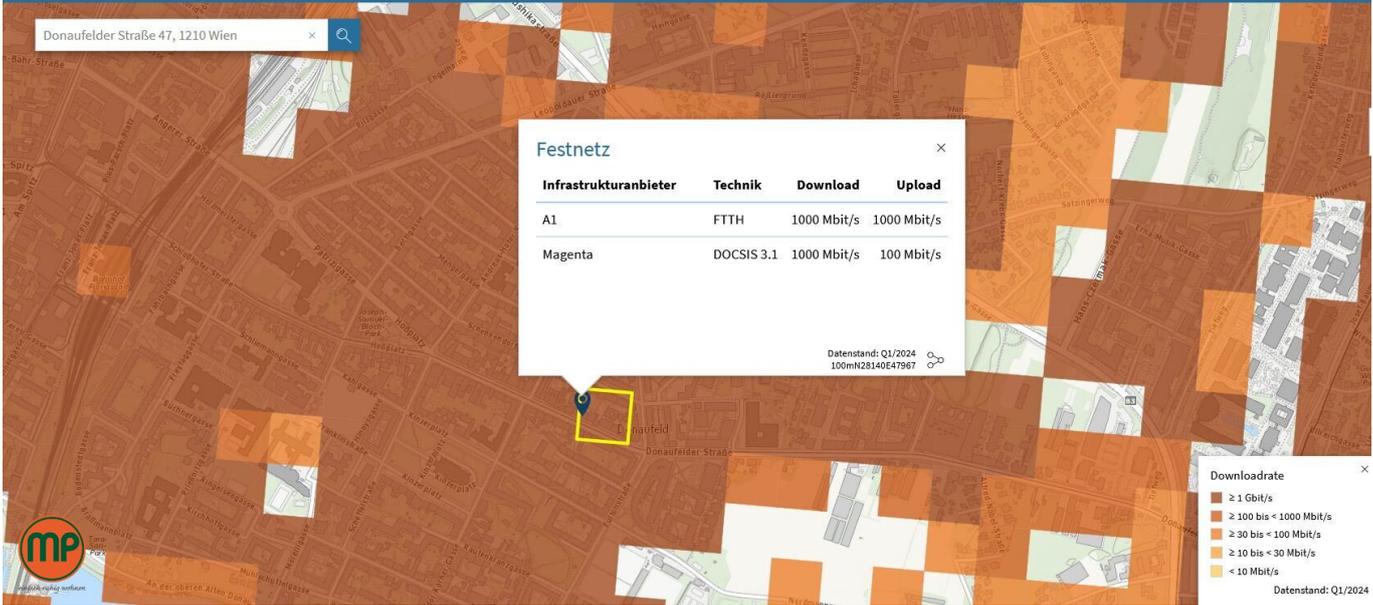
Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	100 Mbit/s

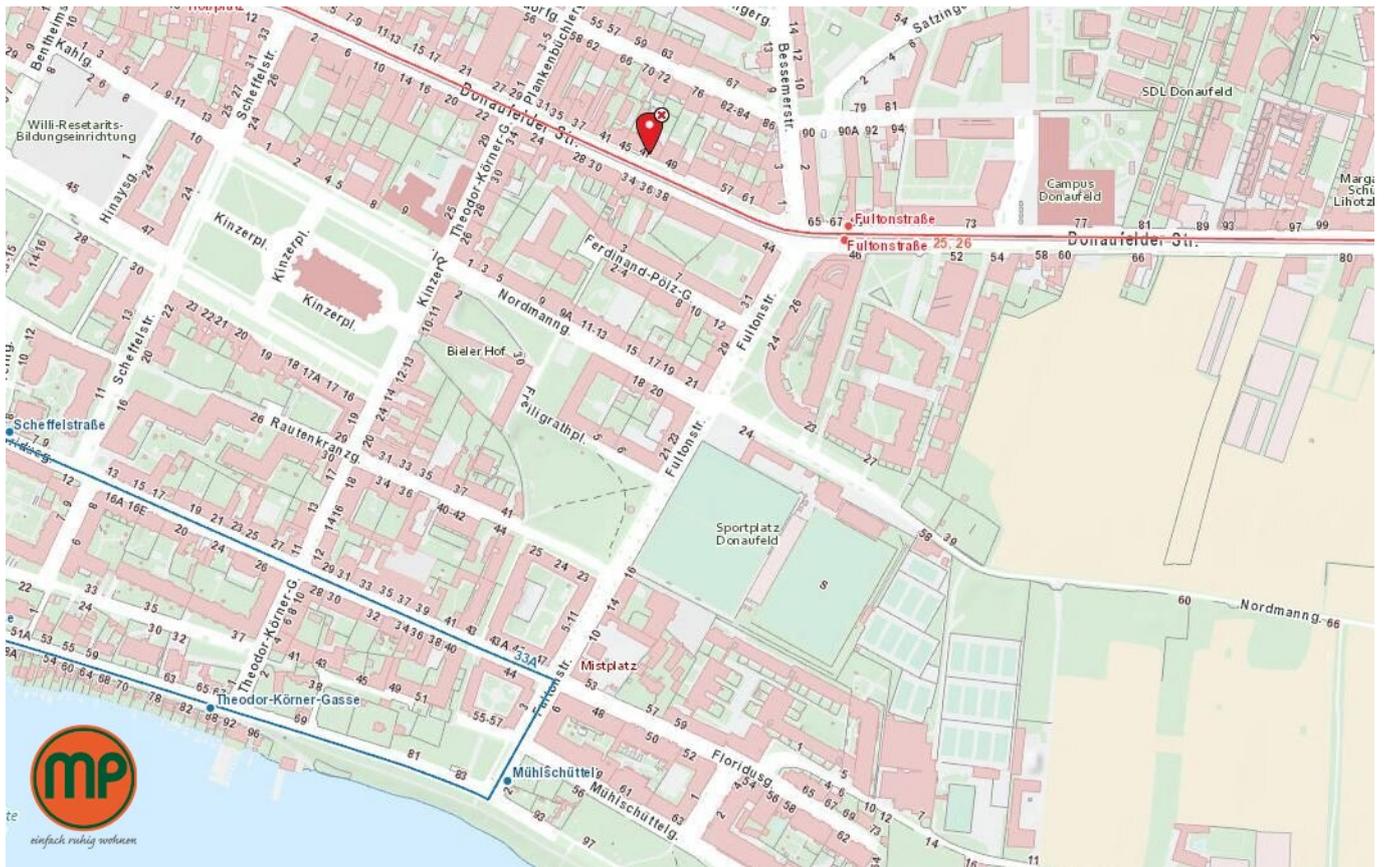
Datenstand: Q1/2024  
100mN28140E47967

**Downloadrate**

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q1/2024





Donaufelder Straße 47

KARTEDETAILS  
Schiene 2022 - Summenkarte - 24h

Legende

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung

Strassenverkehr  
Schienenverkehr  
Flugverkehr  
Industrie (IPPC)-Anlagen

zurück zum Suchergebnis  
Donaufelder Straße 47, 1210 Wien  
48.20135, 16.341237°E  
Seehöhe 162 m



Donaufelder Straße 47, 1210 Wien

### Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
A1	402 Mbit/s	181 Mbit/s
Magenta	365 Mbit/s	53 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q1/2024  
100mN28140E47967

### Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q1/2024



# Objektbeschreibung

## LAGE:

Unweit der U6 Floridsdorf befindet sich diese WG geeignete Dreizimmerwohnung.

## INFRASTRUKTUR:

Die Wohnung liegt in einer beliebten Gegend in Floridsdorf, nur etwa 10 Gehminuten von der idyllischen Alten Donau entfernt – perfekt für Freizeit und Erholung. Die Veterinärmedizinische Universität Wien ist schnell erreichbar: nur zwei Straßenbahnstationen (Linien 25 und 26) trennen Sie von Ihrem Ziel. Auch das Sozialmedizinische Zentrum Floridsdorf befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist bequem zu Fuß erreichbar.

Die Anbindung ist optimal: Die nahegelegene U-Bahnstation Floridsdorf (U6) bringt Sie im Handumdrehen ins Zentrum von Wien. Für Autofahrer bietet die Nähe zum Verkehrsknoten Floridsdorf eine schnelle Verbindung zur A22 (Donauuferautobahn) und zum Handelskai.

Diese Wohnung verbindet eine zentrale Lage mit guter Verkehrsanbindungen – ideal für Studenten, Berufstätige und WGs!

## AUSSTATTUNG:

Diese ideal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre praktische und durchdachte Raumaufteilung. Alle Zimmer sind zentral begehbar und nahezu gleich groß – ideal für Wohngemeinschaften oder Familien, die Wert auf Privatsphäre legen. Große Fenster in jedem Raum sorgen für eine freundliche, helle Atmosphäre und schaffen ein großzügiges Wohngefühl.

Die Küche punktet mit einer Größe von über 7 m<sup>2</sup> und bietet genügend Platz für einen gemütlichen Esstisch, an dem man zusammenkommen kann.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der hofseitige Balkon mit Blick ins Grüne – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Praktisch und komfortabel: Das Badezimmer und das WC sind voneinander getrennt.

Diese Wohnung vereint eine hervorragende Raumaufteilung mit lichtdurchfluteten Zimmern und einer attraktiven Lage – ein Zuhause zum Wohlfühlen!

Die Wohnung wird mittels Gas-Etagenheizung beheizt. Zusätzlich steht ein eigenes Kellerabteil im Haus zur Verfügung, das zusätzlichen Stauraum bietet.

**KONTAKT:** Bitte richten Sie eine schriftliche Anfrage an unser Büro. Wir sind verpflichtet, Sie über Ihre Rechte zu informieren, bevor wir einen Termin vereinbaren können.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <750m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap