

## 360° TOUR // GARTEN ERSTBEZUG WOHNUNG / FIRST LETTING GARDEN APARTMENT



IMG\_5921

**Objektnummer: 5\_18361**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	52,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	14,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.099,71 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	905,95 €
<b>Kaltmiete</b>	1.099,71 €

## Ihr Ansprechpartner

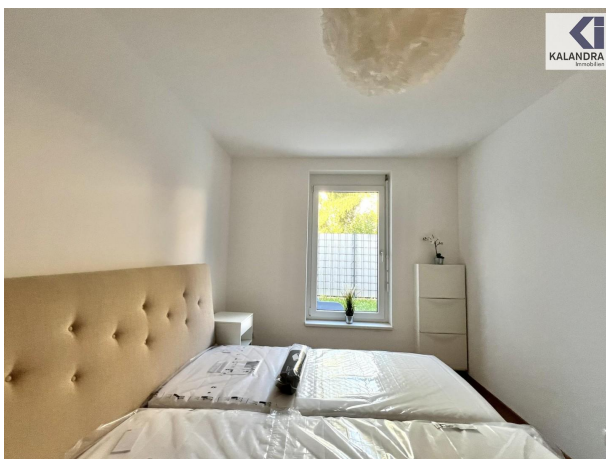


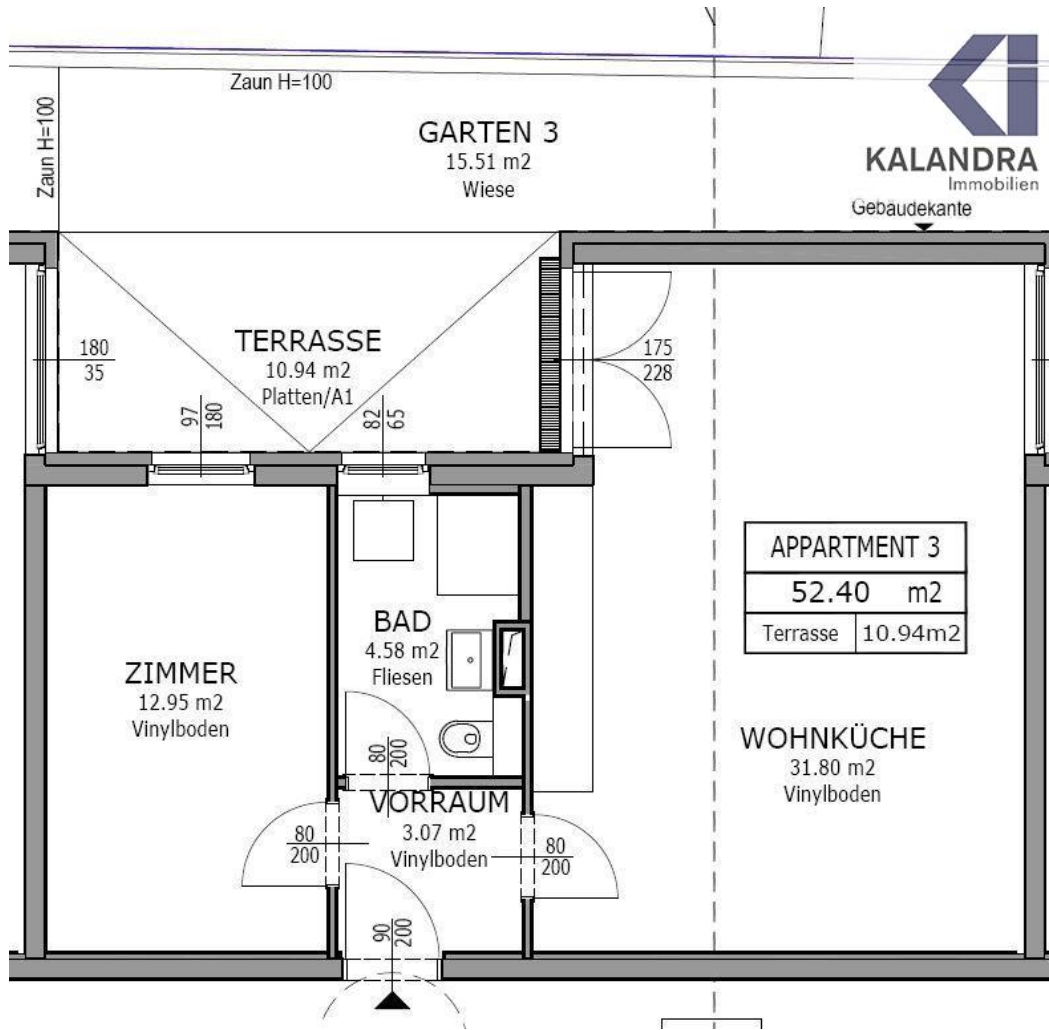
### Mag. Robin Kalandra

KALANDRA Immobilien  
Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
1010 Wien

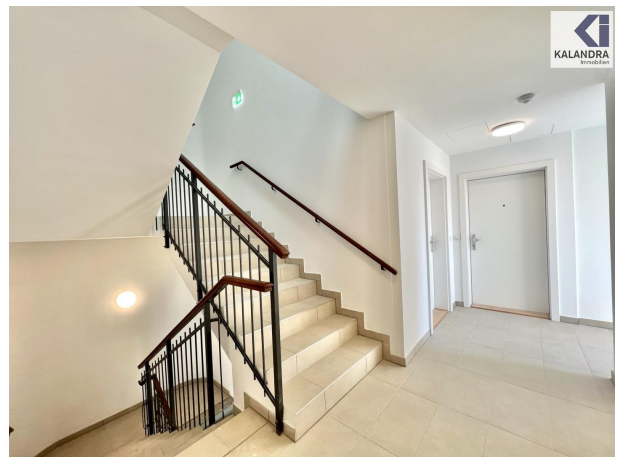
T +43-1/533-32-69 1533326913  
H +43-69911804004  
F +43-1-533-32-69-20

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











## Objektbeschreibung

**ERSTBEZUG WOHNUNG in FLORIDSDORF** Diese im Gartengeschoß eines neu renovierten Altbausgebäudes (BJ 2022) gelegene Wohnung ist ein Erstbezug und gliedert sich wie folgt:

**Raumaufteilung:** Vorraum Wohnzimmer, Schlafzimmer 20m<sup>2</sup> Garten und Terrasse Badezimmer mit Wanne WC; **Ausstattung:** • Parkettboden aus Eiche • hochwertige Feinsteinzeugfliesen in den Sanitärräumen • Maßeinbauküche mit Geschirrspüler und Kühl-/Gfrierkombination • Fahrrad- u. Kinderwagenabstellräume • zugeordnetes Kellerabteil

Infrastruktur: optimale Verkehrsanbindung und perfekte Infrastruktur, fußläufig sind sämtliche Nahversorger entlang der Floridsdorfer Hauptstraße erreichbar. Die Busse 20A, 33 A, N29, N31 sowie die Straßenbahnlinien 2, 30, 31, 33 sind wenige Schritte entfernt. Die U-Bahn Station U6 und die S-Bahn anbindung erreicht man ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß. Mit dem PKW erreicht man in wenigen Minuten die Auffahrt zur Donauuferautobahn. Ein

Energieausweis wurde vom Eigentümer angefordert und wird nachgereicht. **ACHTUNG: Der Vermieter wünscht das dreifache Gehalt der Monatsmiete als Nettoeinkommen sowie nicht mehr als 2 Personen.** ----- **FIRST**

**LETING APARTMENT in FLORIDSDORF** This apartment, located on the 4.floor of a new renovated building ( in 2023), is a first-time occupancy and structured as follows: Layout: anteroom , livingroom, bedroom , 20m<sup>2</sup> garden and terrace, bathroom with bathtub toilet; Equipment & furnishing: • oak parquet flooring in the living rooms • high-quality porcelain stoneware tiles in the sanitary rooms • custom-fitted kitchen with dishwasher and fridge/freezer combination • bicycle and stroller storage rooms • assigned cellar compartment Infrastructure: optimal transport connections and perfect infrastructure, all local suppliers along Floridsdorfer Hauptstraße are within walking distance. Buses 20A, 33 A, N29, N31 and tram lines 2, 30, 31, 33 are a few steps away. The U6 subway station and the S-Bahn connection can also be reached in a few minutes by foot. By car you can reach the entrance to the "Donauuferautobahn" A21 in just a few minutes. An energy certificate was requested by the owner and will be submitted later. 360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZ4BF>Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	905,95	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	89,31	zzgl 10% USt.
Sonstiges	€	4,47	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	99,97	
-----			
Gesamtbeitrag	€	1099,71	