

## **2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Ihr neues Zuhause in Top-Lage!**



**Objektnummer: 82557**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,92
<b>Gesamtmiete</b>	849,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	700,50 €
<b>Kaltmiete</b>	835,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,00 €
<b>USt.:</b>	13,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Helena Rohrauer**

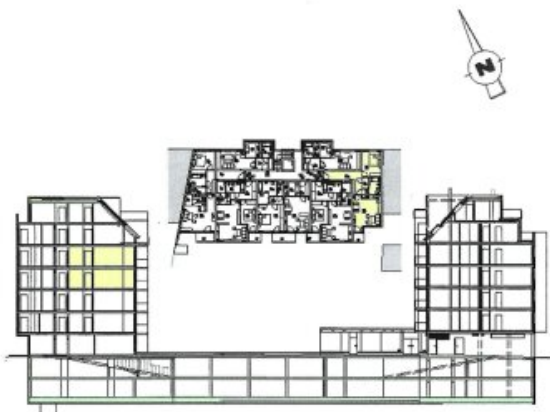
EHL Wohnen GmbH











WOHNUNG: S20 / S27

VORRAUM  
ABSTELLRAUM  
BAD / WC  
WOHNKÜCHE  
ZIMMER 1

BALKON: 2,64 m<sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE: 58,25 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Ihr neues Zuhause in Top-Lage!

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase im 21. Bezirk! Diese helle, optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss bietet ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einen ca. 3 m<sup>2</sup> großen, südseitigen Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof.

### Highlights der Wohnung:

- **Durchdachter Grundriss** für maximalen Wohnkomfort
- **Großzügiges Wohnzimmer** mit voll ausgestatteter Küchenzeile
- **Ruhiges Schlafzimmer** mit modernem Schrank – nordseitige Ausrichtung für erholsamen Schlaf
- **Modernes Badezimmer** mit Badewanne, Waschmaschine & WC
- **Parkettboden & helle Räume** für ein angenehmes Wohngefühl

Diese Wohnung verbindet urbanes Leben mit entspannter Atmosphäre – der perfekte Ort zum Ankommen und Genießen!

### Ausstattung:

- Voll ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschine & WC
- Parkettböden in den Wohnräumen, verflieste Nassbereiche
- Lift & Kellerabteil

Die Wohnung ist nicht barrierefrei.

### Perfekte Lage & Infrastruktur

In der direkten Umgebung finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Drogerien, Restaurants sowie Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen. Dank der hervorragenden Anbindung sind Sie bestens vernetzt:

- **Straßenbahnlinien:** 2, 25, 26
- **Buslinie:** N20
- **U6-/S-Bahn-Station "Floridsdorf"** in ca. 10-12 Gehminuten erreichbar

Freizeitmöglichkeiten gibt es ebenfalls in Hülle und Fülle – die nahegelegene Alte Donau, Parks und Grünflächen laden zum Entspannen und Aktivsein ein.

## **Nebenkosten:**

- 3 Bruttomonatsmieten Kaution
- Vertragserrichtungsgebühr

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m



Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap