

**Moderne, optimal ausgerichtete 2-Zimmer-Wohnung mit
Balkon in Top-Lage!**



Objektnummer: 82557

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,25 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Gesamtmiete	899,00 €
Kaltmiete (netto)	750,50 €
Kaltmiete	885,50 €
Betriebskosten:	135,00 €
USt.:	13,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10









0 1 2 3 4 5



WOHNUNG: S20 / S27

VORRAUM
ABSTELLRAUM
BAD / WC
WOHNKÜCHE
ZIMMER 1

BALKON: 2,64 m²

WOHNNUTZFLÄCHE: 58,25 m²

Objektbeschreibung

Moderne, optimal ausgerichtete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Top-Lage!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 21. Bezirk! Diese helle und moderne 2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss bietet Ihnen ca. 58m² Wohnfläche sowie einen ca. 3m² großen, südseitigen Balkon mit Blick in den grünen Innenhof. Die Wohnung ist durchdacht geschnitten und umfasst:

- Vorraum
- Ein nordseitig ausgerichtetes Schlafzimmer mit modernem Schrank
- Ein südseitiges Wohnzimmer mit voll ausgestatteter Küchenzeile
- Ein modernes Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschine und Toilette

Diese Wohnung kombiniert urbanen Komfort mit ruhigem Wohnen im Grünen – der perfekte Ort, um sich zuhause zu fühlen!

Ideale Lage:

Die Umgebung bietet Ihnen eine hervorragende Infrastruktur. Supermärkte, Drogerien, Restaurants sowie Kindergärten, Schulen und Sportplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien bringen Sie schnell ins Stadtzentrum, und die U6-/S-Bahnstation "Floridsdorf" erreichen Sie in nur ca. 10-12 Gehminuten. Für Erholung und Freizeit stehen Ihnen die nahegelegene Alte Donau, Parks und Grünflächen zur Verfügung.

Ausstattung:

- Voll ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschine, Toilette und Handwaschbecken
- Lift und Keller im Haus
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Verflieste Nassräume

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Öffentliche Verkehrsanbindungen:

- Buslinie: N20
- Straßenbahnlinien: 2, 25, 26

Nebenkosten:

- 3 Bruttomonatsmieten Kautions
- Vertragserrichtungsgebühr

Melden Sie sich jetzt und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – 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