

## 2 Zimmer Erstbezug in ruhiger Lage Wien 21



**Objektnummer: 7191/96**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien, Floridsdorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,04 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	56,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,81 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Gesamtmiete</b>	899,36 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	690,50 €
<b>Kaltmiete</b>	817,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	127,10 €
<b>USt.:</b>	81,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



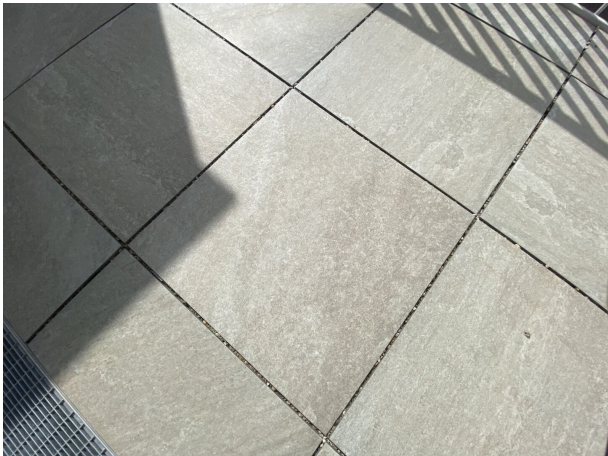
**Team Hillinger**





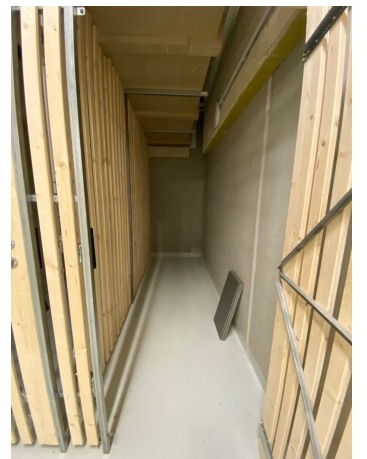




























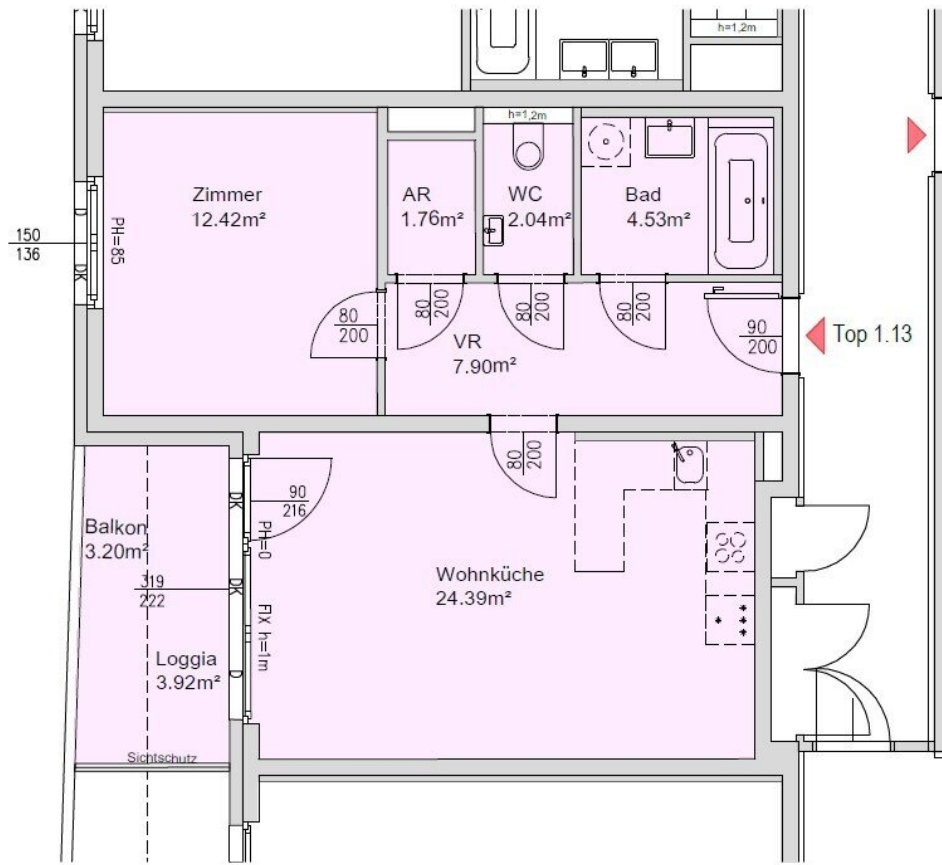




  
**HILLINGER**  
IMMOBILIEN GMBH

**Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!**

Jetzt Termin vereinbaren  
+43 664 99 96 09 96





## Objektbeschreibung

### Da bleiben keine Wünsche offen!

Mit einer Miete inkl. Betriebskosten unter 900€ (zzgl. Verbrauchskosten) und einer Gesamtfläche von 53,04m<sup>2</sup> ist diese Wohnung perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet. Der Erstbezug ermöglicht es Ihnen, die Wohnung nach Ihren individuellen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten und sich von Anfang an rundum wohlfühlen.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und besteht aus 2 geräumigen Zimmern, die Ihnen ausreichend Platz für Wohnen, Schlafen und Arbeiten bieten. Der Wohnbereich ist hell und lichtdurchflutet und bietet Zugang zu einem Balkon und einer Loggia, auf dem Sie gemütlich die Sonnenstunden genießen können.

Hochwertiger Parkett und moderne Fliesen sind verlegt, was ein harmonisches und ansprechendes Gesamtbild schafft. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und die Zentralheizung garantiert eine effiziente Energieversorgung mit Fernwärmeanschluss. Für zusätzlichen Komfort sorgt der Personenaufzug, der Ihnen das lästige Treppensteigen erspart.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, in der Sie sich nach einem langen Tag entspannen können. Auch ein Kabel- und Satellitenanschluss ist vorhanden, sodass Sie Ihre Lieblingssendungen in bester Qualität genießen können.

#### OPTIONAL

Derzeit ist noch keine Küche in der Wohnung. Optional kann eine Küche inkl. Geräten eingebaut werden. Hierfür fällt eine zusätzliche Möbelmiete an.

#### ALLGEMEIN

Gemeinschaftsraum mit Küche Tisch und Nassraum stehen im Haus zu Verfügung. Fahrradraum und Kinderwagenraum verstehen sich von selbst.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser erstklassigen Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Juwel präsentieren zu dürfen und Sie bei Ihrem Wohntraum zu unterstützen.**

## **Lage und Umfeld**

Die Gerasdorfer Straße 5 in 1210 Wien befindet sich in einer der aufstrebendsten Gegenden der Stadt.

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre. Innerhalb eines Kilometers finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen. Der nahegelegene Einkaufspark SCN (Shopping Center Nord) und der Trillerpark bietet alles, was das Herz begehrt – von Supermärkten über Modegeschäfte bis hin zu Elektronikfachmärkten. Auch das G3 Shopping Resort ist mit dem Auto in 15 Minuten oder mit den Öffis in 30 Minuten erreichbar.

Für die tägliche Mobilität ist bestens gesorgt! Die U-Bahn-Station „U1 Leopoldau“ ist mit dem Bus in 18 Minuten erreichbar oder Sie nehmen die Straßenbahnlinie 30 die Sie in 19 Minuten zum Bahnhof Floridsdorf (U6) bringt. Zusätzlich bieten die Buslinien 32A und 36A bequeme Optionen, um sich innerhalb des Bezirks zu bewegen. Auch für Autofahrer ist die Lage ideal, da die „S1“ und „A22“ schnell erreichbar sind.

Freizeitmöglichkeiten sind hier zahlreich: Der nahe „Marchfeldkanal“ lädt zu erholsamen Spaziergängen und Radtouren ein. Der „Floridsdorfer Wasserpark“ ist ein weiteres Highlight, ideal für Familienausflüge und sportliche Aktivitäten. Für Fitnessbegeisterte gibt es verschiedene Studios und Sportvereine in der Umgebung. Kulturell Interessierte können das „Gloria Theater“ oder die „Donauinsel“ mit ihren vielfältigen Veranstaltungen und Freizeitangeboten besuchen.

Diese Lage bietet somit den perfekten Mix aus Entspannung, Shopping und urbaner Mobilität – ideal für alle, die das Leben in Wien in vollen Zügen genießen möchten!

## **Highlights**

Ausstattung:

- Hochwertiger Parkettboden

- Fliesen im Bad und WC
- Erstklassige Sanitäreinrichtungen
- Fußbodenheizung
- elektrischer Handtuchheizkörper im Badezimmer
- elektrische Außenjalousien
- Sicherheitstüren mit Videogegensprechanlage

#### Lage:

- Amtsstraße – Bernreiterplatz – Jedlersdorfer Platz, inmitten von namhaften Weinbauern mit ihren
- Heurigenlokal
- Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Nahversorger sind fußläufig erreichbar
- Marchfeldkanal mit vielen Sport- und Erholungsmöglichkeiten
- A22 Anschlussstelle „Brünner Straße – Shuttleworthstraße“
- Öffentliche Anbindung:
- ca. 50m – Autobuslinie 32A (Strebersdorf, U1 Leopoldau



- ca. 250m – Straßenbahnlinie 30 (U6 Floridsdorf)
- ca. 250m – Straßenbahnlinie 31 (U2 Schottenring)

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap