

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



**Objektnummer: 2214705**  
**Eine Immobilie von MPImmo**

## 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       | 1.049,00 €                               |
| Kaltmiete (netto) | 768,87 €                                 |
| Kaltmiete         | 953,63 €                                 |
| Betriebskosten:   | 184,76 €                                 |
| USt.:             | 95,37 €                                  |
| Provisionsangabe: |  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

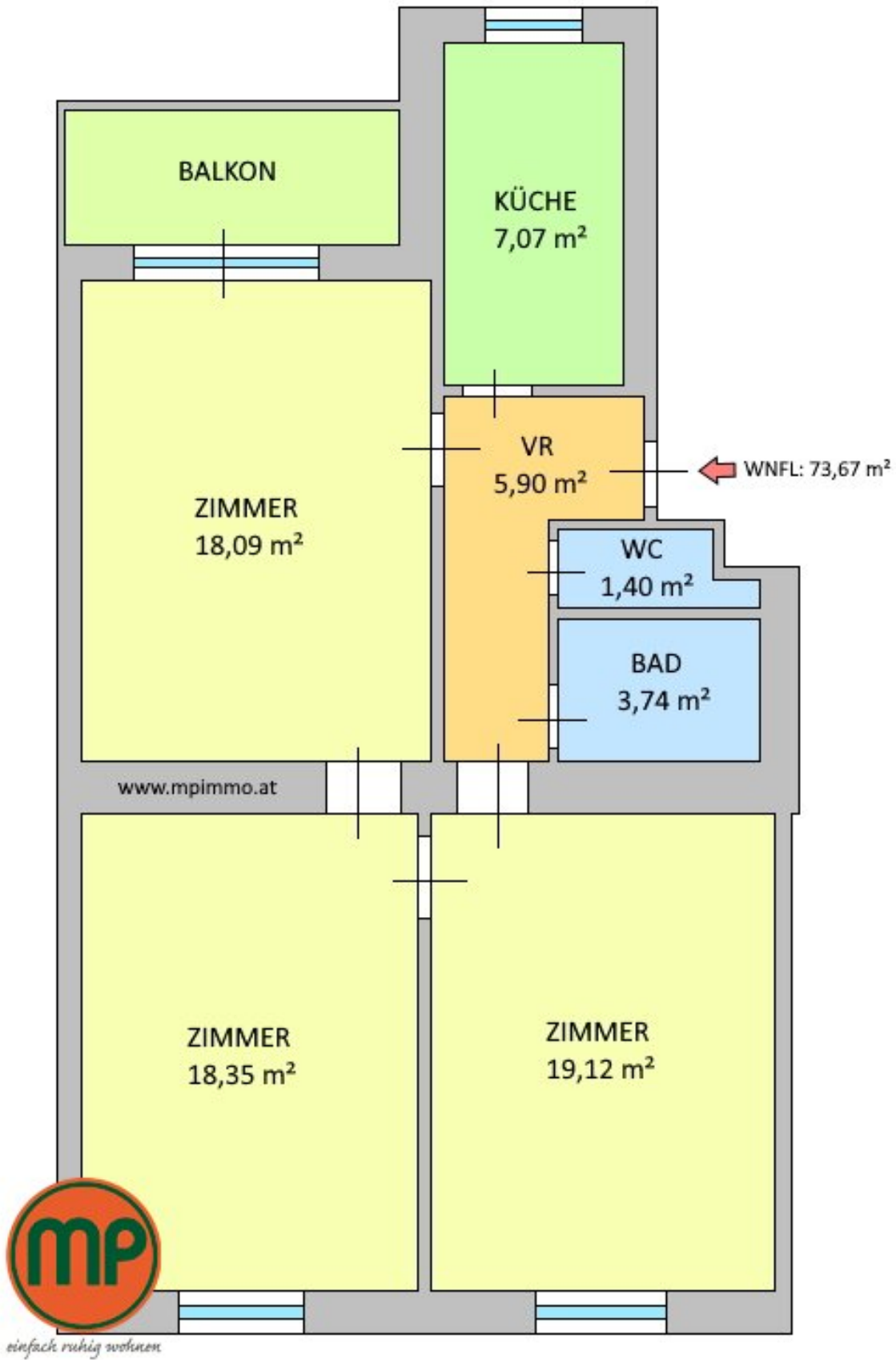


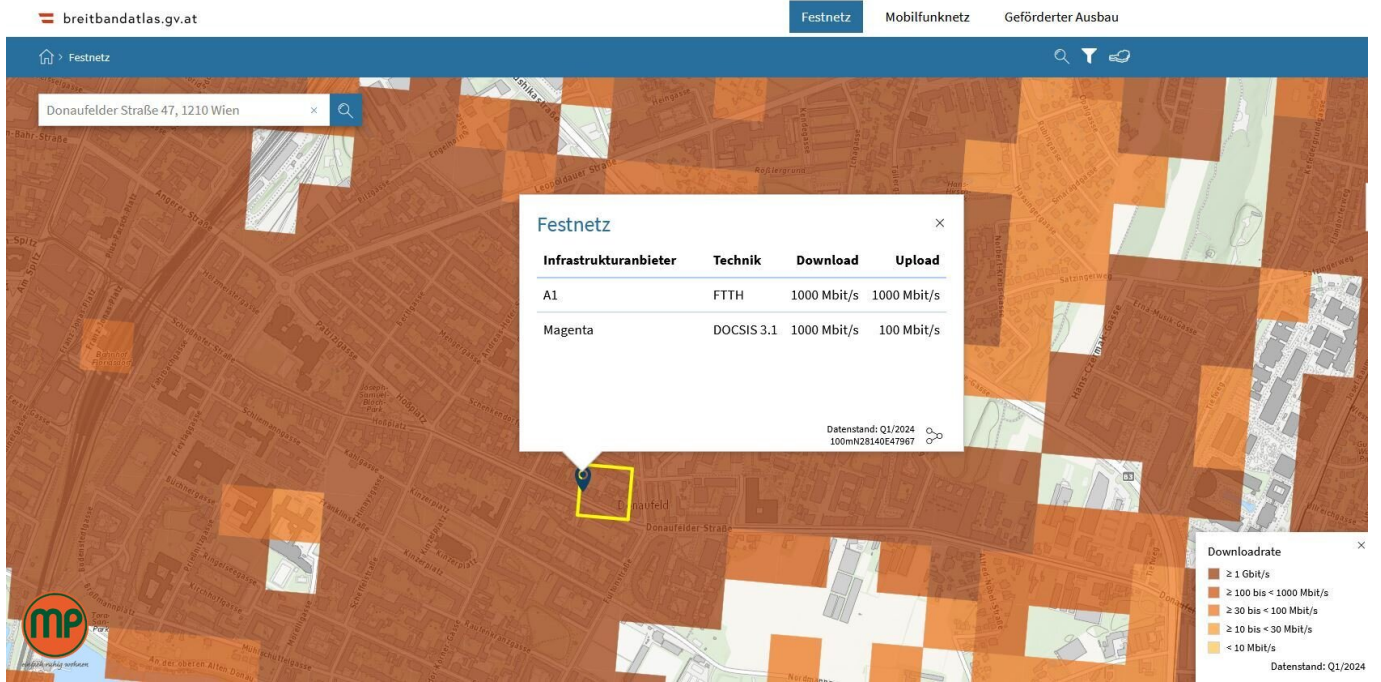
**Simon Bakshi**

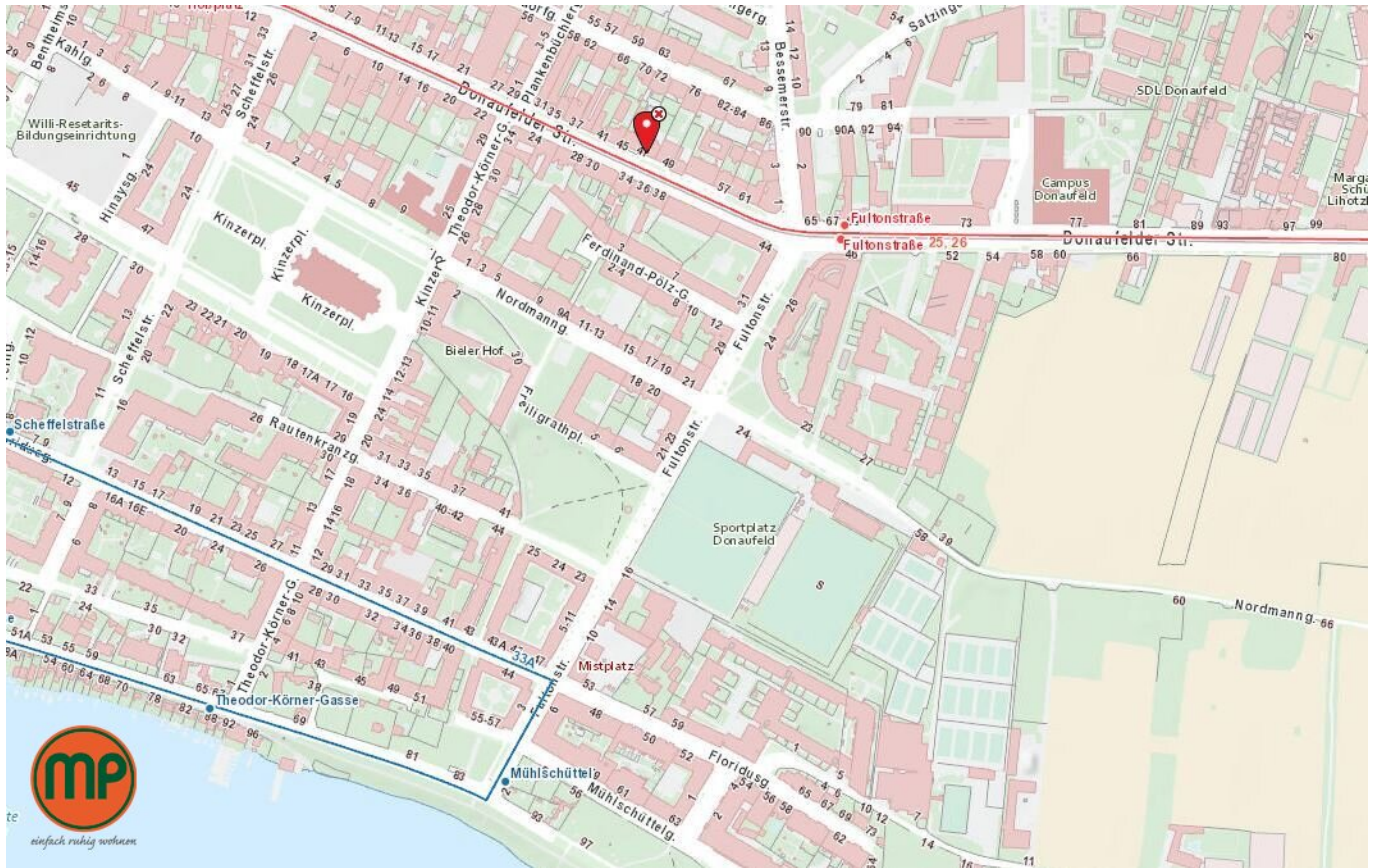














**Lärmkarten** **Lärminfo.at**  
Lärmkarte für Österreich

Donaufelder Straße 47

KARTENDETAILS  
Schiene 2022 - Summenkarte - 24h

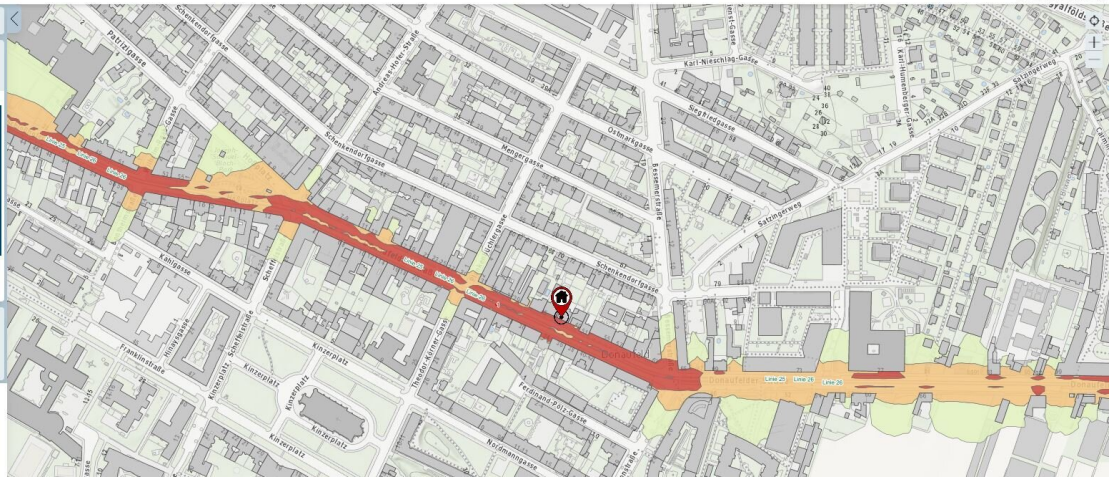
Legende

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

zurück zum Suchergebnis

Donaufelder Straße 47, 1210 Wien  
48.201383°N, 16.341237°E  
Seehöhe 162 m

mp



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





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.