

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



Objektnummer: 82557

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2009
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	849,00 €
Kaltmiete (netto)	700,50 €
Kaltmiete	835,50 €
Betriebskosten:	135,00 €
USt.:	13,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer

EHL Wohnen GmbH







SCHENKENDORFGASSE 44 - 46, 3.OG, 4.OG,
Stand März 2009

S20 / S27



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

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 m² Wohnfläche sowie einen ca. 3 m² 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



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.