# FLORIDSDORFER SPITZ: Freundliches 1-Zimmer Appartement

**Objektnummer: 1593**

**Eine Immobilie von DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1210 Wien |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 34,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 34,00 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 7,00 m² |
| **Gesamtmiete** | 500,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 405,00 € |
| **Kaltmiete** | 500,00 € |
| **Betriebskosten:** | 95,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

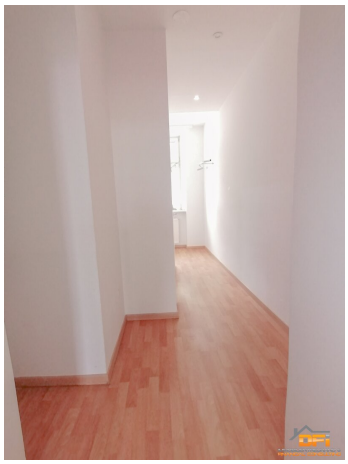
## Ihr Ansprechpartner

**Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer**

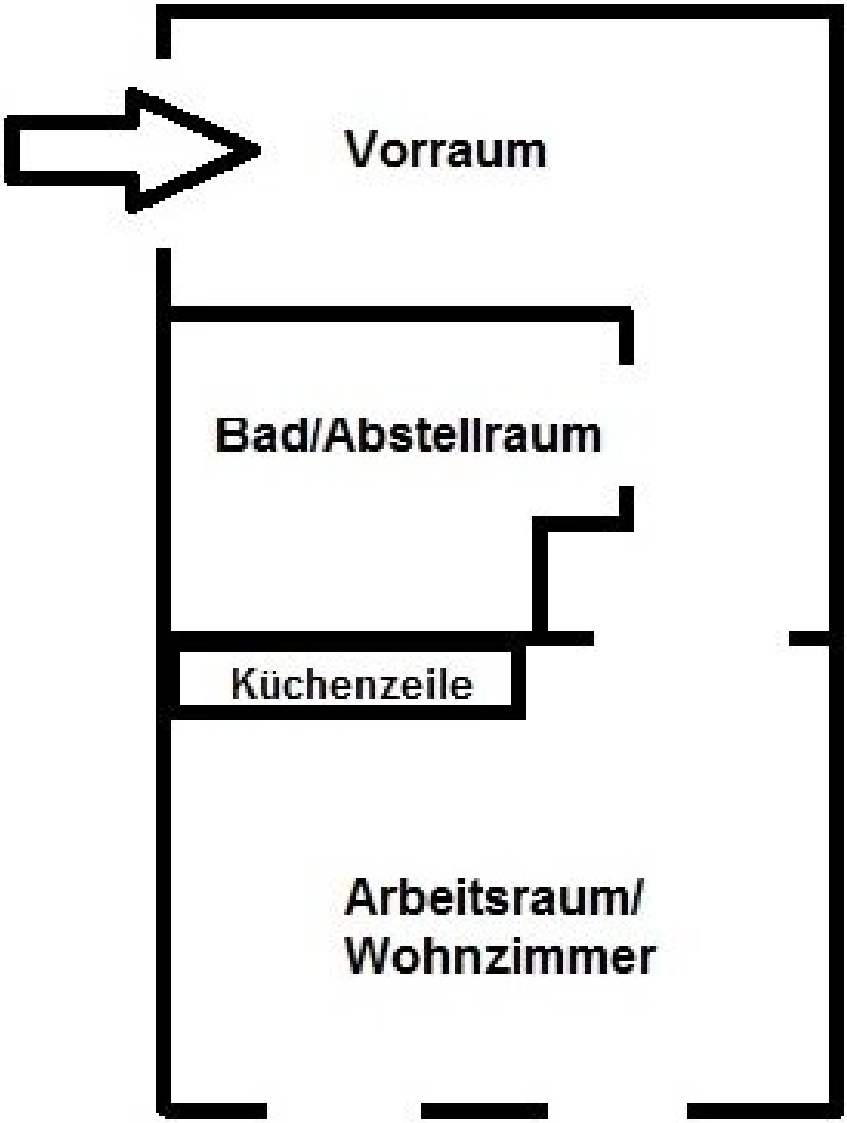
DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH
Linzer Straße 377/1-2
1140 Wien

T bitte um Anfrage v
F +43 1 25 33 033-5

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.



DFI
IMMOBILIENTREUHAND &
FINANCIAL CONSULTING




**Plan ist nur Nachzeichnung, keine Originalmaße!!!**

IMMOBILIENTREUHAND &
FINANCIAL CONSULTING

# Objektbeschreibung

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet ab 01.02.2025 eine sehr gut geschnittene Wohnung in Ruhelage an:

## Sonniges Single-Appartement mit guter Ausstattung in ruhiger Lage nahe U-Bahn!

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau im **2. Stock ohne Lift**.

Die Raumaufteilung ist wie folgt: **Vorzimmer** mit **Waschmaschinenanschluss**, **Bad** mit **Dusche** und **WC**, großes **Wohn-/Schlafzimmer** mit **integrierter Küche** (möbliert)

Die Wohnung ist **sehr hell und freundlich**, befindet sich in **Ruhelage** und ist in einem guten und gepflegtem Zustand!

Alle Zimmer sind mit **Laminat- oder Fliesenboden** ausgestattet.

Die **Küche** ist **gut ausgestattet** sowie mit allen notwendigen Elektrogeräten bestückt und bereits in der Gesamtmiete inkludiert.

Beheizt wird das Objekt mit einer klassischen **Gasetagenheizung**.

Ein **Kellerabteil** mit rd. 7m² rundet dieses Angebot ab.

**Kabel-TV/Internet** befindet sich bereits direkt in der Wohnung.

Die **öffentliche Anbindung** ist als **sehr gut** zu bezeichnen:

Straßenbahnlinie 26: rd. 1 Gehminute entfernt (5 Fahrminuten zur U6/S-Bahn Floridsdorf)

Die Alte Donau ist ebenfalls in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Apotheke, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung fußläufig erreichbar.

Interessiert? - Dann vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit Herrn Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS unter anfrage@dfi.co.at

Wir freuen uns auf Ihre Anruf!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap