

**wunderschöne 2-Zimmer Wohnung im Zentrum von
Floridsdorf**



Objektnummer: 5275

Eine Immobilie von Feroso Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,05 m ²
Nutzfläche:	52,78 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	874,99 €
Kaltmiete (netto)	694,54 €
Kaltmiete	795,45 €
Betriebskosten:	100,91 €
USt.:	79,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

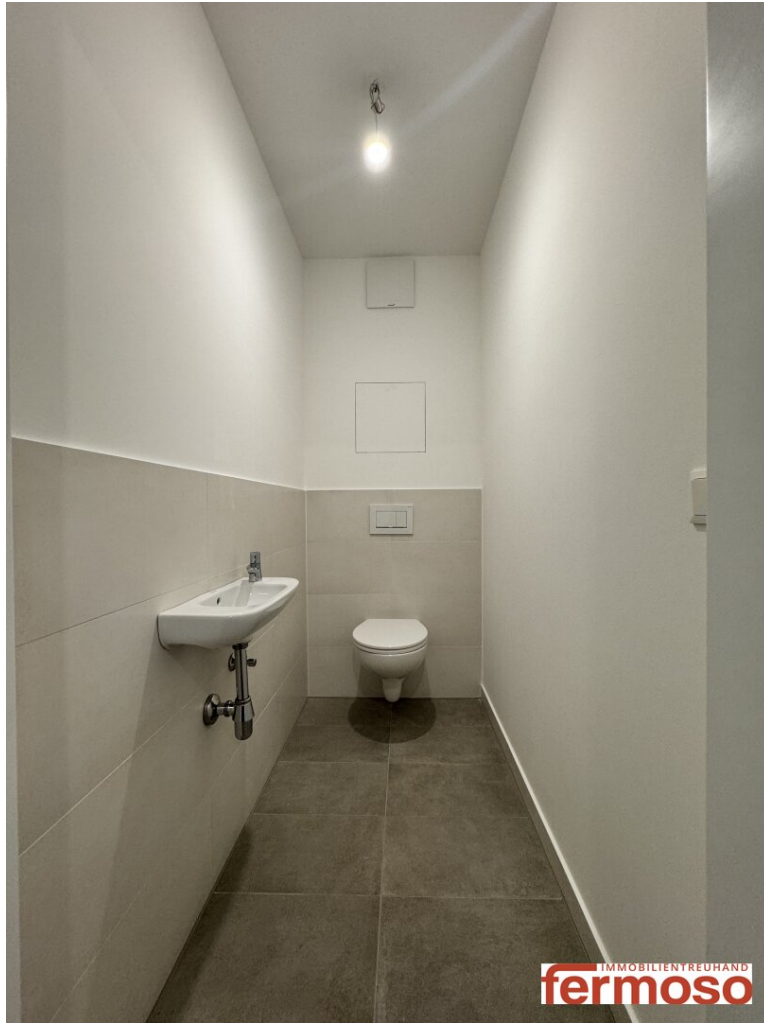
Ihr Ansprechpartner



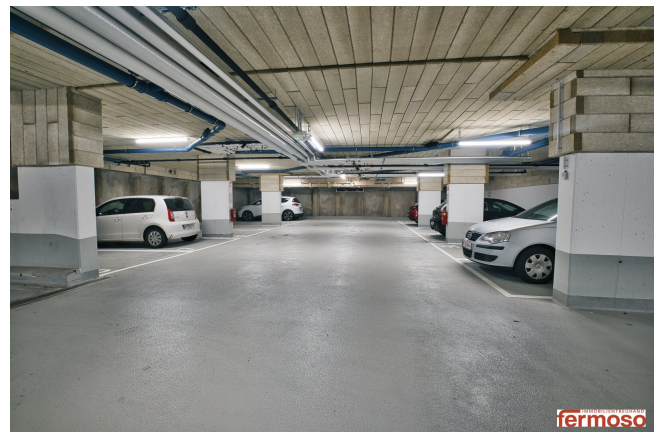
Thomas Froschauer













Energieausweis für Wohngebäude
OIB
Österreichische Immobilienbewertung

ecotech
Wien

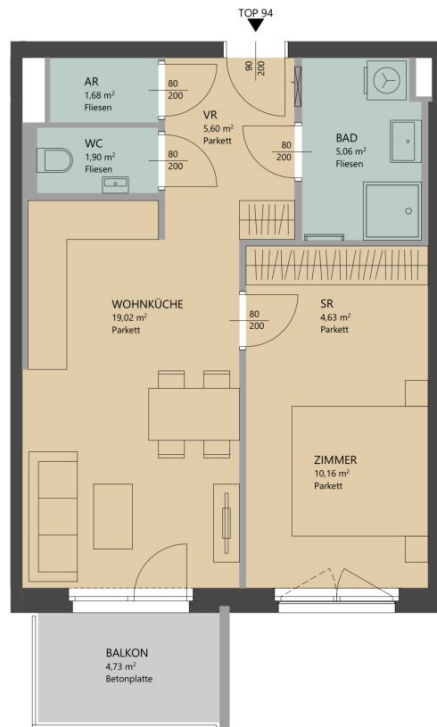
BEZUGSWERK: 1000 kWh/Grundfläche/Lebensdauer Parallel Case

Gebäude (Art)	Wohnhaus	Stiegen	in Planung
Baujahr	1990	Lebensdauer	70
PLZ	1020	Kommune	Wien
Grundfläche (m²)	200	Wohnfläche (m²)	100

SPERDICHEN STANDORT-REIFENHEITENANZEIGER, STANDARD-PRÄMIENANZEIGER, STANDARD-REIFENHEITENANZEIGER UND REIFENHEITENANZEIGER

REIFENHEITENANZEIGER	SPERDICHEN	STANDORT-REIFENHEITENANZEIGER	STANDARD-REIFENHEITENANZEIGER	STANDARD-PRÄMIENANZEIGER
HfB _{24h} [kWh/m²]	PEB _{24h} [kWh/m²]	CO ₂ [kg/m²]	f _{CO2}	
A++	A++	A++		
A+				
A	A	A		
B				
C				
D				
E				
F				
G				

Das Energieausweis ist ein Dokument, das die Energieeffizienz eines Gebäudes darstellt. Es ist ein wichtiges Instrument für die Bewertung der Energieeffizienz eines Gebäudes. Es ist ein Dokument, das die Energieeffizienz eines Gebäudes darstellt. Es ist ein wichtiges Instrument für die Bewertung der Energieeffizienz eines Gebäudes.



DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASS ZU NEHMEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE SOWIE AUF FUßBODENFLÄCHEN ODER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.



SCHÖPFLEUTHNERGASSE 25
1210 WIEN

4.OG | TOP 94

WNF 48,05 m²
Balkon 4,73 m²



VERMIETER

IMMOBILIENREHAND
fermoso
GROUP OF COMPANIES

Objektbeschreibung

Liebe/r Wohnungssuchende/r

Lassen Sie sich begeistern von dieser stilvollen Wohnung im 21. Bezirk in Wien!

Dieses 2-Zimmer-Appartement bietet Ihnen auf 48 m² Wohnfläche eine wundervolle Wohnatmosphäre und eine hochwertige Ausstattung. Das Apartment, welches mit Parkett, Fußbodenheizung und einer Einbauküche ausgestattet ist, befindet sich im 4. OG. Die Wohnung verfügt über einen ca. 5 m² großen Balkon und das Beste ist: **Es handelt sich um eine neuwertige Wohnung im besten Zustand!**

Geheizt wird über eine Fußbodenheizung welche mit Fernwärme betrieben wird. Alle Fenster verfügen zur Beschattung über elektrische Raffstores.

Dank des Personenaufzugs, der modernen Wohnungsausstattung, der im Kellergeschoss des Wohnhauses liegenden Tiefgarage, der praktischen Lage mit besten Anbindungsmöglichkeiten und vielen weiteren Annehmlichkeiten, können Sie sich auf eine höchst komfortable Lösung für Ihre Wohnbedürfnisse freuen.

Die Miete beträgt 875,00 €. Optional kann in der hauseigenen Tiefgarage ein KFZ-Stellplatz zum Preis von 120,00 € inkl. MwSt. angemietet werden.

Lage:

Die Adresse "Schöpfleuthnergasse 25" liegt nächst dem Zentrum Floridsdorfs.

Sämtliche Nahversorger liegen im direkten Umkreis und die öffentliche Verkehrsanbindung sowie auch die Straßenverkehrsanbindung sind ausgezeichnet.

Nur 100 Meter entfernt liegt der Franz-Jonas-Platz, wo allerhand an Gastronomie, Geschäfte sowie S-Bahn, U-Bahn (U6), Straßenbahn (Linie 25, 26, 30, 31) und Buslinien abfahren.

400 Meter sind es zum Floridsdorfer Wasserpark an der Oberen Alten Donau. Somit ist auch dieses wundervolle Naherholungsgebiet fußläufig erreichbar.

Weitere 400 Meter und Sie erreichen den Hubertusdamm an der neuen Donau.

Auch die Fahrradwege sind in den genannten Standorten bestens ausgebaut, was ein einfaches und rasches Erreichen Ihrer Lieblingsorte zum Kinderspiel macht.

Für Autofahrer ist, durch die Donauuferautobahn und die schnelle Erreichbarkeit weiterer

wichtiger Verkehrsstraßen, die Lage ausgezeichnet.

Aus Ihrer Tiefgarage ist die Autobahn in nur 3 Minuten erreichbar.

Nutzen Sie die Chance und nehmen Sie noch heute telefonisch Kontakt auf!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap