

## **Ruhige Eleganz zwischen Alter und Neuer Donau**



**Objektnummer: 795**

**Eine Immobilie von SHIRAZE-BAU GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien,Floridsdorf
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	166,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	34,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,38 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Gesamtmiete</b>	4.389,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.990,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.990,00 €
<b>USt.:</b>	399,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ali Farhad

SHIRAZE-BAU GmbH  
Ulmenstraße 41a  
1140 Wien

H +43 650 500 80 36

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



termin zur













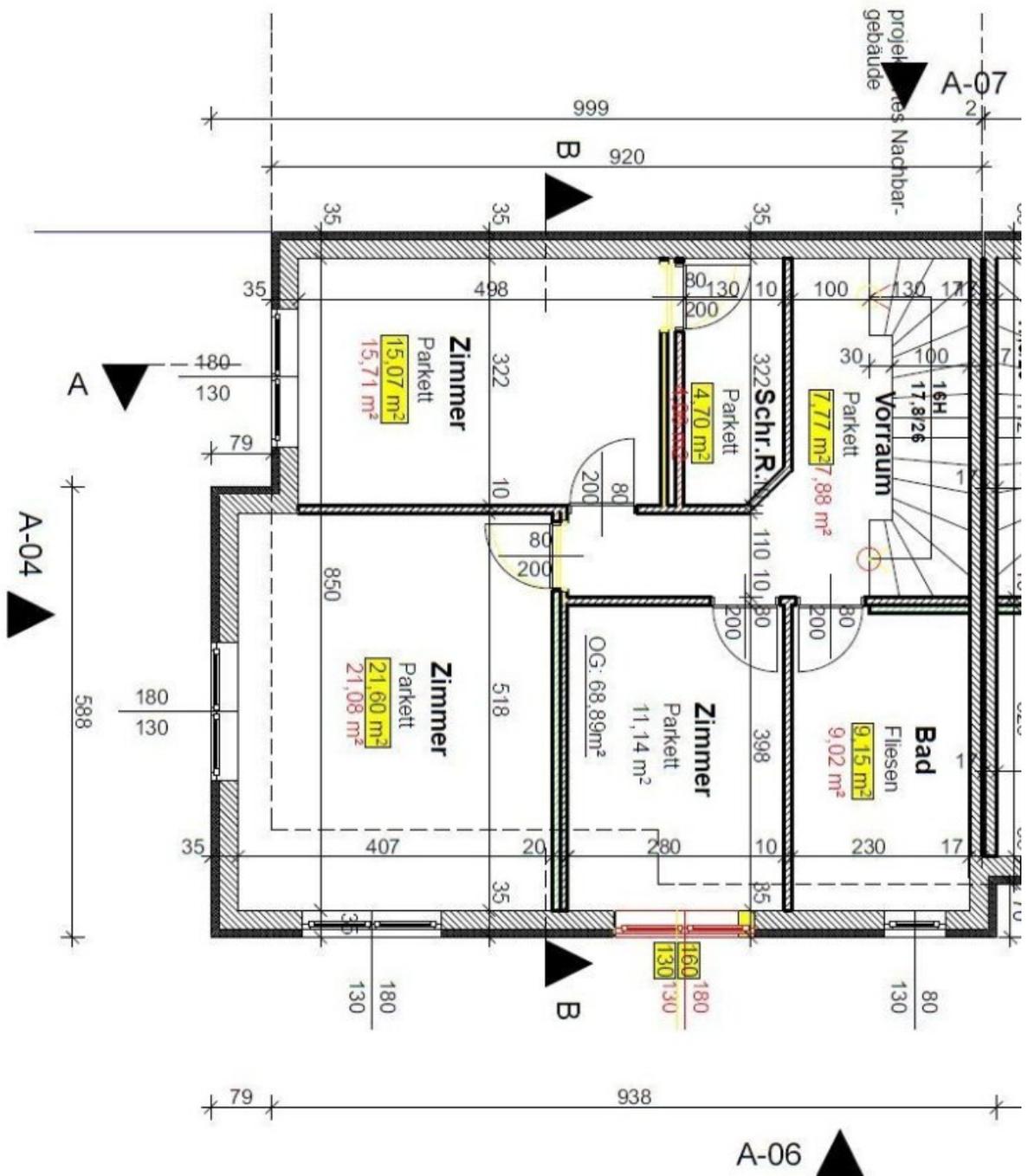




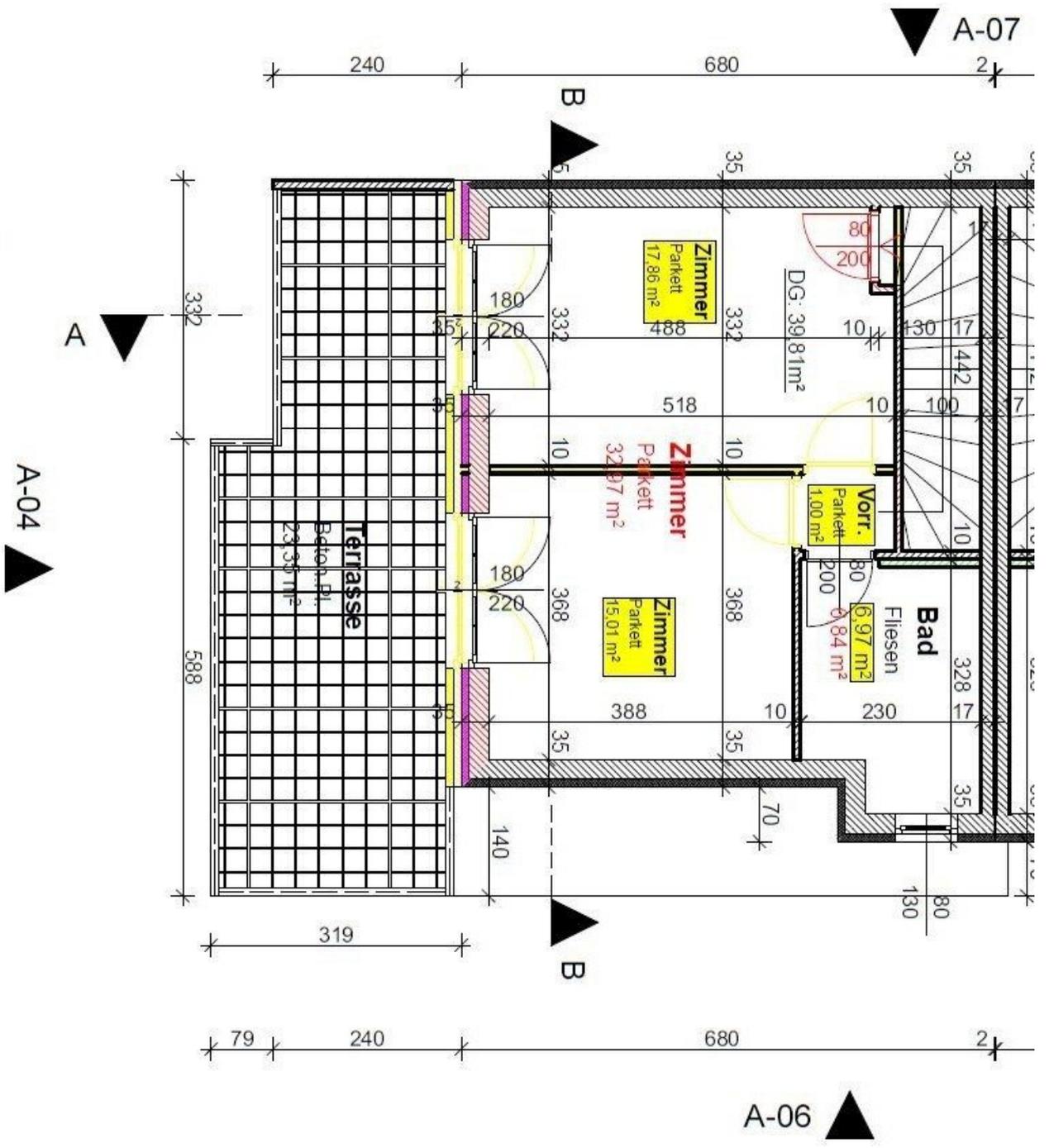




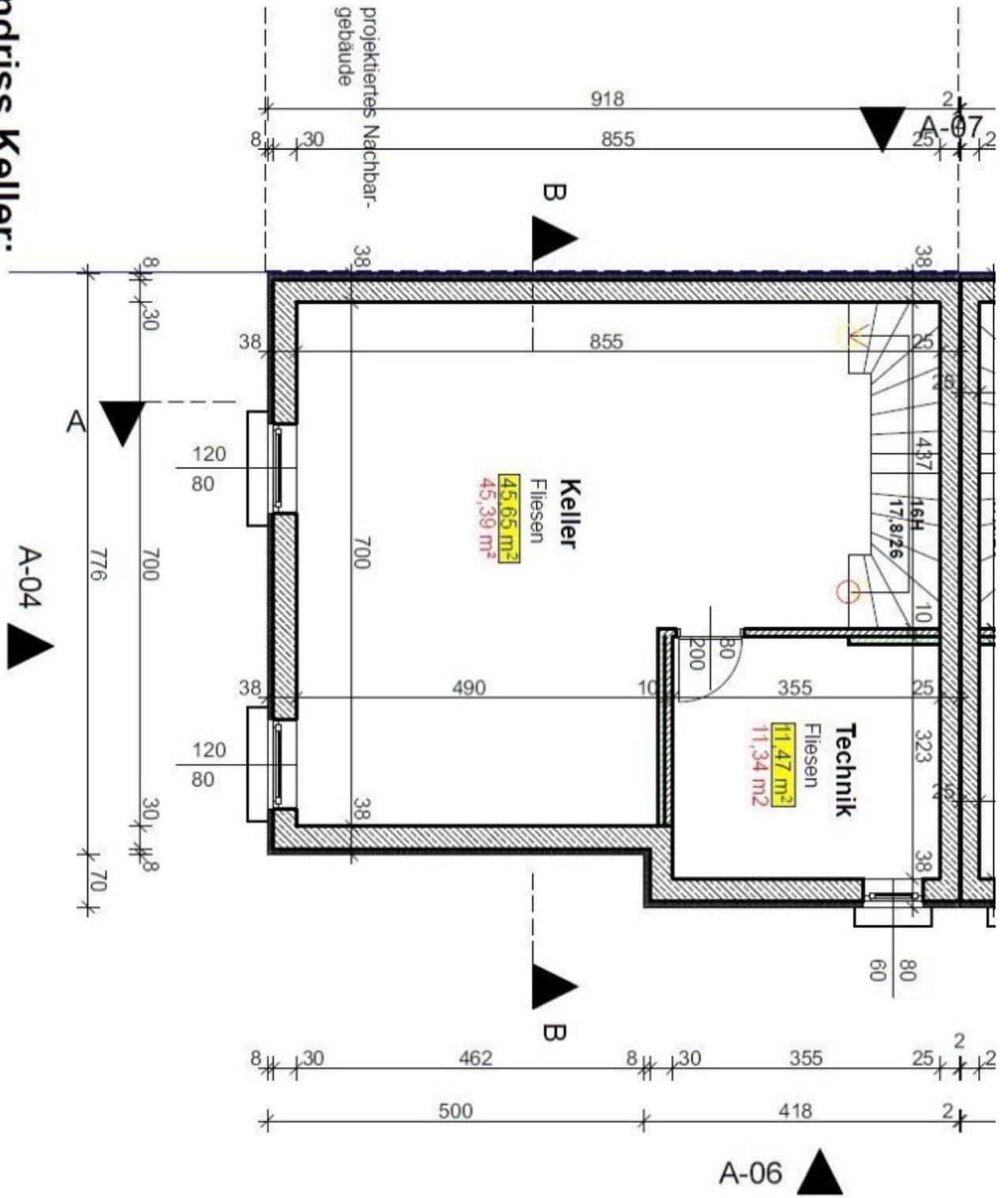
# Grundriss OG:



# Grundriss DG:



# Grundriss Keller:



## Objektbeschreibung

In einem ruhigen Wohngebiet zwischen der Alten Donau und der Neuen Donau befindet sich diese erstklassige Doppelhaushälfte. Hier genießen Sie die ideale Kombination aus Ruhe, zentraler Lage und exzellenter Verkehrsanbindung.

Das Haus erstreckt sich über drei Stockwerke und bietet eine gemütliche Dachterrasse, einen Wohnkeller mit ausreichend Platz für Hobbys und Fitness, einen ansprechenden Eigengarten sowie einen Autoabstellplatz. Die moderne Architektur und die hochwertige Ausstattung auf 166 m<sup>2</sup> mit 5 Zimmern zeichnen das Haus aus. Die Lage am Bruckhaufen im Grünen verbindet perfekt die Vorzüge von Natur und Stadt. Nicht zu vernachlässigen sind die herausragenden Freizeit- und Kulturmöglichkeiten rund um die Alte Donau und den Donauturmpark.

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### Sonstige

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap