

Wohnen am Freizeitparadies Alte Donau



Objektnummer: 5596

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1210 Wien |
| Baujahr: | 2021 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 44,00 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | A 22,82 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77 |
| Gesamtmiete | 920,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 751,51 € |
| Kaltmiete | 836,36 € |
| Betriebskosten: | 79,19 € |
| USt.: | 83,64 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



FHI - Real Estate

FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20



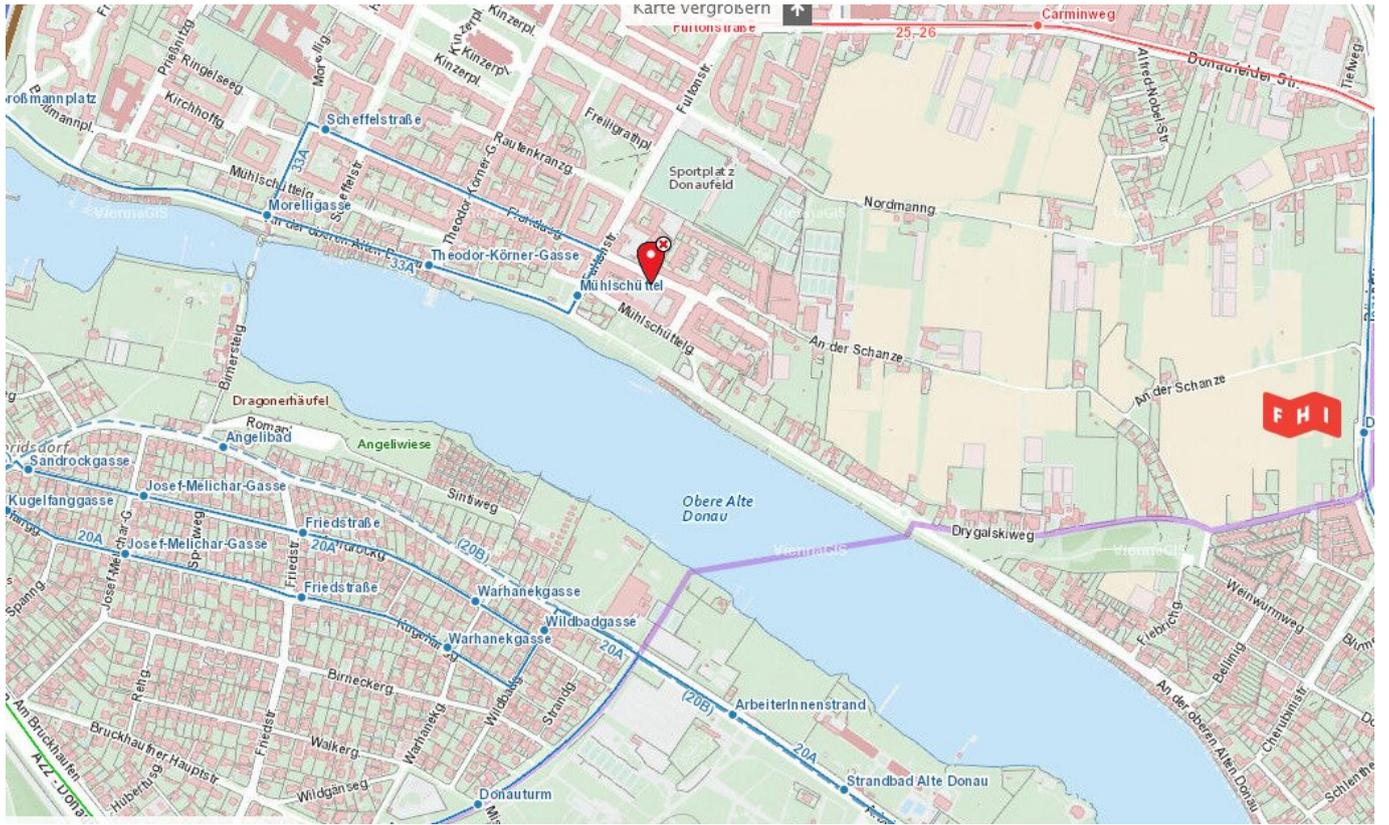


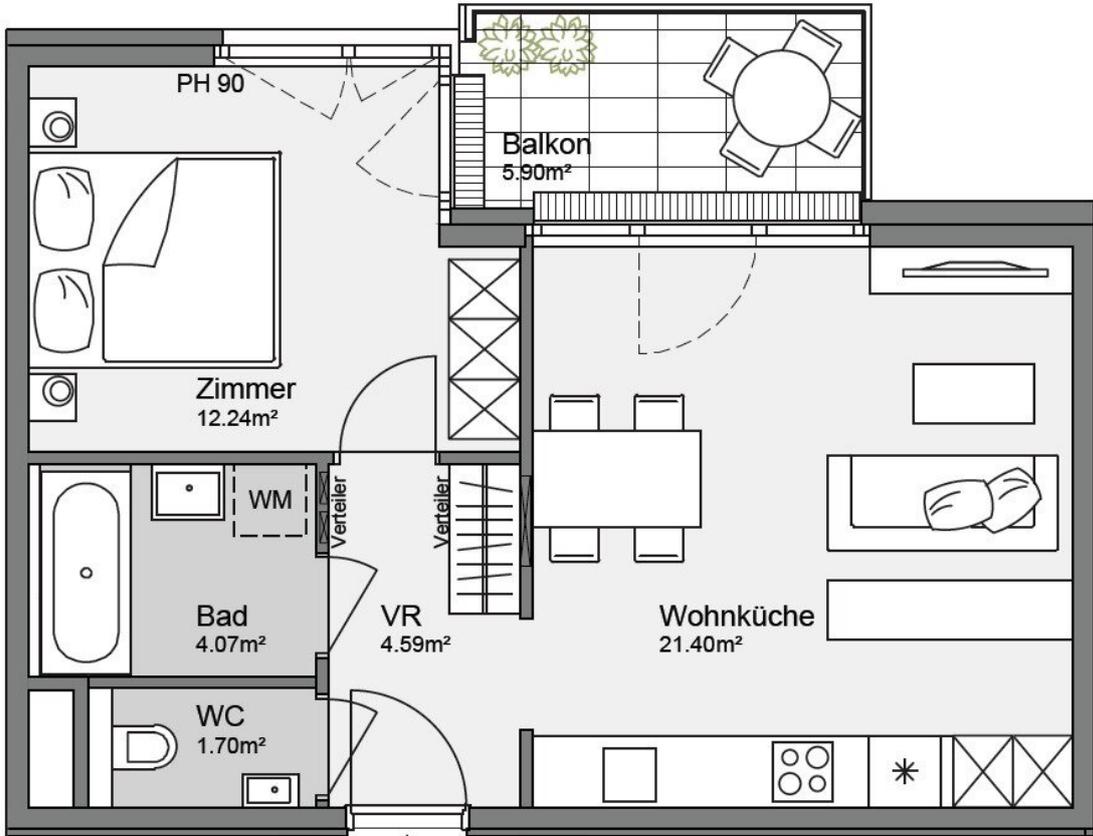












▲
TOP 40

Objektbeschreibung

Die Wünsche und Vorstellungen eines modernen Klientels erfüllt diese neuwertige ca. 50m² Neubauwohnung (Baujahr 2021) mit einer ca. 5,90m² großen Loggia, Kinderspielraum und hauseigenem Garten- bzw. Hofbereich in bester Lage an der Alten Donau.

Das Objekt liegt in einer geschmackvollen Wohnhausanlage mit dem treffenden Namen "*An der Alten Donau*" - erbaut in Niedrigenergiebauweise direkt am Mühlenschüttelpark bei der Alten Donau.

Die Wohnung liegt im 4. Liftstock mit Weitblick.

Aufteilung

Vorraum, geräumiges Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich, ca. 5,9m² Loggia, Schlafzimmer, hochwertige Einbauküche, Fliesenbad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, separates WC.

Ausstattung

Fußbodenheizung, hochwertige Parkettböden (Eiche), Keramischer Belag = Feinsteinzeug in Bad und WC, Fernwärmezentralheizung, Sicherheitstüre W3, Sonnenschutz-Innenjalousien, Markeneinbauküche, Tiefgaragenplatz auf Anfrage möglich, frei benutzbare Hof- und Gartenfläche, Kinderspielraum, Kinderspielplatz direkt vor dem Haus im Mühlenschüttelpark, Personenlift, Kellerabteil, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Gemeinschaftlicher Lagerraum für Standup-Paddle-Boards sowie Schlauchboote im KG.

Infrastruktur

Das Natur- und Freizeitparadies Alte Donau liegt direkt vor der Wohnhausanlage und lädt Sie zu ausgedehnten Spaziergängen sowie Freizeitaktivitäten ein. Trotz der angenehm ruhigen Lage befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe (Supermärkte, Floridsdorf Spitz - 10 Gehminuten, Donauzentrum).

Mit der Autobuslinie 33A sowie den Straßenbahnlinien 25, 26 Richtung Floridsdorf und U1 Kagran erreichen Sie in 5 Minuten den Verkehrsknotenpunkt Floridsdorf mit zahlreichen Anbindungsmöglichkeiten wie U6, Schnellbahn-, Straßenbahn- bzw. Autobuslinien.

Die Gesamtmiete beträgt € 920,-- zuzüglich Heizungs und Warmwasserkonto in der Höhe von ca. € 61,30,--.

Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne

telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

FHI Real Estate GmbH

t +431342222

f +4313422211

e ap@fhi.at

www.fhi.at

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap