

## 2-Zimmerwohnung im Herzen Floridsdorfs!



**Objektnummer: 46284**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kantnergasse 58
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	56,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	899,98 €
Kaltmiete (netto)	697,00 €
Kaltmiete	818,16 €
Betriebskosten:	121,16 €
USt.:	81,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Helena Rohrauer**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

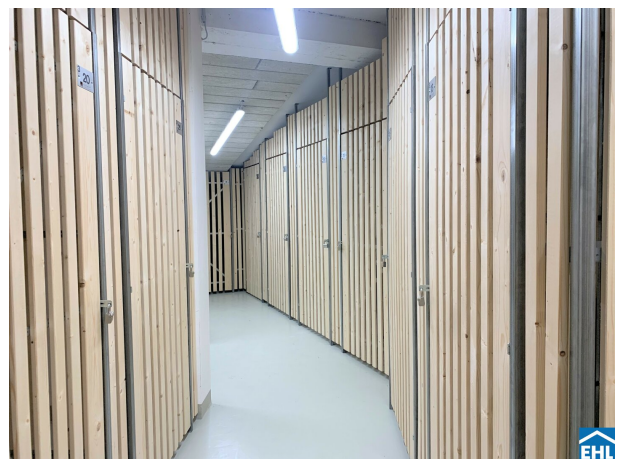






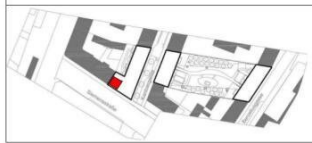
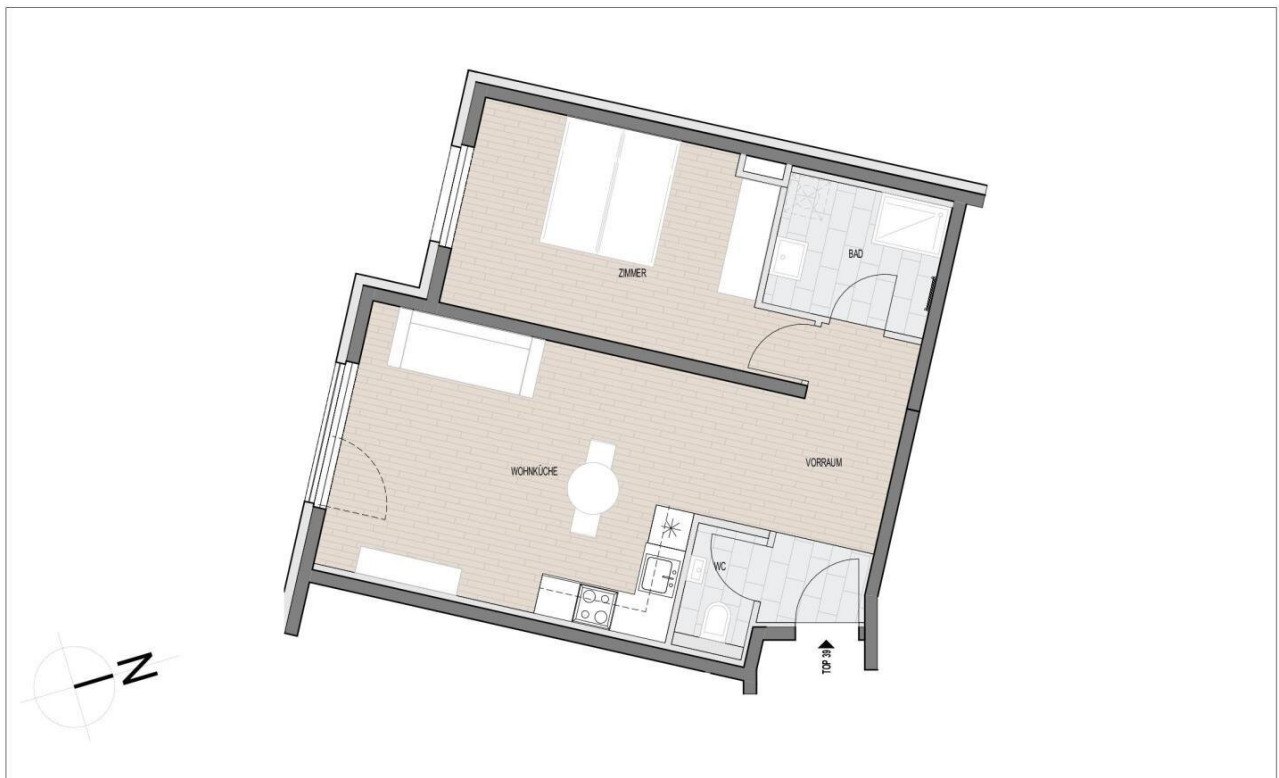












TOP Nr.:	39
Wohnküche	23,26m <sup>2</sup>
Bad	5,26m <sup>2</sup>
Zimmer	16,18m <sup>2</sup>
WC	1,90m <sup>2</sup>
Vorraum	9,63m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche:	66,24m <sup>2</sup>

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände und Oberflächen dienen der Illustration. Die Einrichtungsgegenstände sind nicht im Lieferumfang enthalten. Flächenangaben basieren auf dem zeitigen Planstand und können ausführungsbedingt geringfügig abändern werden. Änderungen vorbehalten. Für Möbelausbauten sind Naturmaße zu nehmen.

**ATP** architekten ingenieure  
 Planzahl: Siemensstr. 5/Kantnerg. 55 - Grundriss 4.OG - Top 39  
 Reviziale: C:\Users\FLO\Documents\acadtemp\2518\_BAU\_BT1\_FLG.rvt

Index:	Fragabe - Änderung:	Datum:	Bearbeiter:
		15.07.2020	FLC
2518			
Eyemaxx Siemensstraße Wohnbau		Bereich:	Phase:
A	S	1	
		Zak.Nr.:	Plannummer:
			439
		Maßstab:	1:50
		Planstand:	15.07.2020
		Datensatz:	MKZ   Bau
		COPYRIGHT BY: ATP ARCHITEKTEN UND	



## Objektbeschreibung

### 2-Zimmerwohnung mit sehr guter Infrastruktur nahe der Donauinsel

Im 4. Obergeschoß gelegen bietet diese Wohnung 2-Zimmer auf ca. 56m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt über eine moderne Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC und einen Vorraum.

#### Ausstattung:

- Fußbodenheizung
- Mehrschichtparkettboden in allen Wohnräumen
- modern ausgestattet Sanitärräume (Feinsteinzeug 30x60cm)
- vollausgestattete Einbauküche
- Garage kann angemietet werden
- Kellerabteil pro Wohneinheit

#### Öffentliche Anbindung:

- Straßenbahnlinie 30, 31
- Buslinien 30A, 31A, 36A, 228, 420, 426, 755

Diese Objekt ist nicht barrierefrei.

**Bezugsfertig:** ab 01.02.2025

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Die Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom sind in der Miete noch nicht inkludiert!

**Nebenkosten:**

3 BMM Kautio, Vertragserrichtungsgebühr

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 <50m

Apotheke <75m

Klinik <1.050m

Krankenhaus <1.050m

**Kinder & Schulen**

Schule <125m

Kindergarten <175m

Universität <1.900m

Höhere Schule <2.325m

**Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <600m

**Sonstige**

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <100m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <2.075m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <1.025m

Autobahnanschluss <1.100m



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.