

1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1581

Alte Donau - Top attraktives, sonniges Terrassenappartement mit Blick auf die Alte Donau!



Ihr Ansprechpartner

Markus Schafroth

geprüfter behördlich konzessionierter Immobilienmakler

+43 1 47 00 911

sm@mm-immo.at

www.mm-immo.at

Alte Donau - Top attraktives, sonniges Terrassenappartement mit Blick auf die Alte Donau!



Beschreibung

Alte Donau - Top attraktives, sonniges Terrassenappartement mit Blick auf die Alte Donau!

Dieses sonnige ca. 60m² große, großzügig angelegte zwei Zimmer Appartement, mit einer südseitig ausgerichteten von allen Zimmern aus direkt begehbaren ca. 20m² großen Terrasse mit Teilblick auf die Alte Donau, liegt in absoluter Grünruhelage. Durch einen kleinen Vorraum mit stilvoll integrierten Einbauschränken und einem Schrank zur Kleiderablage wird der Wohnraum erschlossen. Der ca. 20m² große Wohn- Essbereich, mit einer eingebauten hochwertigen Design-Küche, bietet durch die großzügige Glasschiebetür und durch die vorgelagerte Südterrasse, einen wunderschönen Blick auf die Alte Donau und in den begrünten Innenhof. Durch die südliche Ausrichtung der Terrasse ist der Wohnraum sehr hell und freundlich. Auch eine Klimaanlage wurde in allen Aufenthaltsräumen installiert. Der Privatbereich welcher ebenfalls vom Vorraum erschlossen wird verfügt über ein Schlafzimmer, mit angrenzendem begehbarem Kleiderschrank und einem Badezimmer, mit Badewanne und Waschtisch. Auch vom Schlafzimmer ist der direkte Zugang auf die großzügige 20m² Terrasse möglich. Die Anmietung eines zusätzlichen Garagenabstellplatzes ist ebenfalls möglich.

Lagebeschreibung

Die Floridusgasse liegt inmitten des Erholungsgebiets Mühlshüttel in unmittelbarer Nähe zur Uferpromenade der Oberen Alten Donau. Vor der Haustüre laden kleine Badestege zur sommerlichen Erfrischung ebenso ein, wie Gastronomiebetriebe, Bootsbetriebe und Segelschulen. Die nahegelegene Infrastruktur ist gut, in der Umgebung findet man Geschäfte des täglichen Bedarfs gleichermaßen wie Ärzte und das Sozialmedizinische Zentrum Floridsdorf. Ergänzt wird das Angebot durch den Geschäfts- und Marktbereich am Floridsdorfer Spitz sowie Versorgungseinrichtungen in der nahegelegenen Donaufelder Straße. Außerdem befinden sich in der Nähe einige Kindergärten und Schulen, Tennisplätze, Parkanlagen mit Kinderspielplätzen und Kinder- und Jugend-Parkbetreuung sowie die Jugendsportanlage Ringelseeplatz. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die in unmittelbarer Nähe haltende Autobuslinie 33A gut; die Linie verbindet Floridsdorf (U6, Schnellbahn, Autobuslinien 20B, 28A, 29A, 33B und Straßenbahnlinien 26 und 31) mit Mühlshüttel.

Ein Objekt der Consentia Immobiliengruppe

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines eventuellen Besichtigungstermins, steht Ihnen Herr Markus

Schafroth gerne unter +43 676 341 86 91 zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 60,5 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 80,5 m ²	Beziehbar:	10.11.2024
Terrassenfläche:	ca. 20 m ²	Mietdauer:	5 Jahre
		Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Etage:	1. DG		
Zimmer:	2	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Baujahr:	2015
Keller:	1	Ausrichtung:	Südosten
Terrassen:	1		
Stellplätze:	1	Energieausweis	
		HWB:	23 kWh/m ² a
		fGEE:	0,74

Ausstattung

Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befuerung:	Erdwärme, Gas, Solarenergie	WCs:	Getrennte Toiletten
Belüftung:	Klimaanlage, Kühlung	Bad:	Bad mit Fenster
Ausblick:	Fernblick	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Tiefgarage

Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.281,19 €	Garagenstellplatz auf Anfrage zu mieten	
Miete:	1.058,00 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Betriebskosten:	106,72 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Heizkosten:	25,54 €		
Warmwasser:	31,02 €		
Umsatzsteuer:	124,68 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.345,96 €		

Weitere Fotos



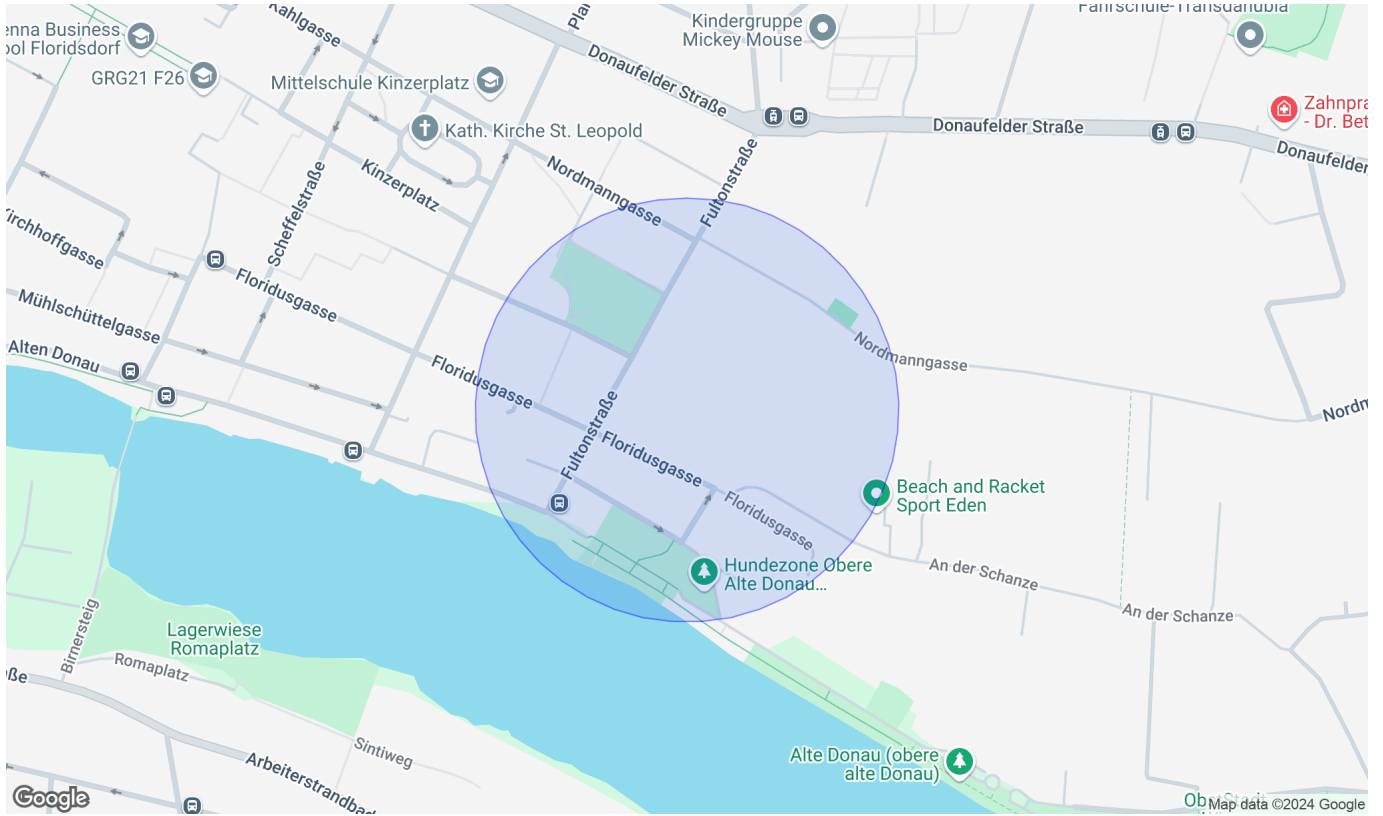
MAUTNER
MARKHOF

I M M O B I L I E N



Lage

1210 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

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

Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan

