

**Erstbezug! Zwei-Zimmer Dachgeschoßwohnung am Spitz,
Nähe U6 Floridsdorf und Donauinsel!**



Objektnummer: 5266

Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1963
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 128,81 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	998,89 €
Kaltmiete (netto)	704,00 €
Kaltmiete	917,69 €
Betriebskosten:	107,96 €
USt.:	81,20 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Peter Bigus

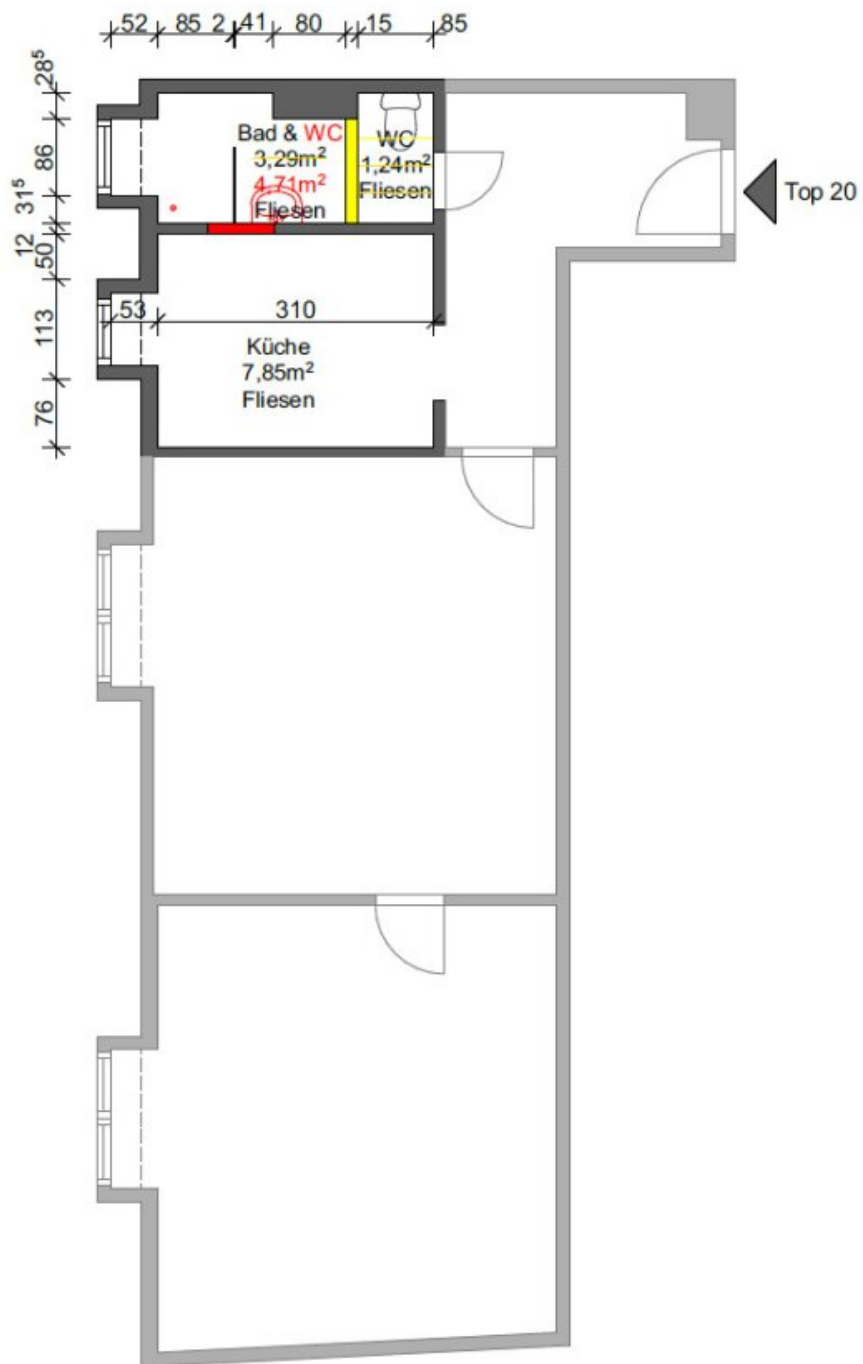
Immobilienquartier
Lechnerstraße 18/6
Wien 1030











Objektbeschreibung

Vermietet wird eine **63 m²** große Mietwohnung in einem 1963 errichteten Wohnbauhaus in **Wien Floridsdorf**, direkt auf der Brünner Straße, **Nähe Donauinsel**. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoß und ist wie folgt aufgeteilt:

- ein geräumiger Eingangsbereich
- eine zirka 25 m² großes Wohnzimmer
- ein knapp 18 m² großes Schlafzimmer
- eine separate neue möblierte Küche
- ein großes modernes Badezimmer mit großzügiger Dusche und WC

Die Wohnung wurde soeben komplett entkernt und saniert. Im Zuge der Sanierung wurden alle Wasser- und Elektroleitungen erneuert. Die Fenster erneuert und die Wohnung mit Fliesen und Parkettboden ausgestattet. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

Die Wohnung wird mittels **Gasetagenheizung** beheizt. Ein Kellerabteil steht der Wohnung zur Verfügung.

Kosten & Befristung

Beziehbar ab 1. Mai 2024

Mietdauer: 5 Jahre mit Verlängerungsoption

Mietzins inklusive Betriebskosten und UST: 998,89,- Euro pro Monat

Heiz- und Stromkosten nach Verbrauch

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Lage & Infrastruktur

In 4 Gehminuten sind Sie bei der U6 Station Floridsdorf und diversen Strassenbahnen und Autobussen. In unmittelbarer Nähe sind weitläufige Grün- und Regenerationsflächen wie die Donauinsel sowie der Floridsdorfer Aupark. In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergärten, Schulen, Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten.

Kontakt & Besichtigungstermine

Gerne stehe ich Herr **Peter Bigus** unter [0699 / 12 47 15 92](tel:069912471592) oder per Email **bigus@immobilienquartier.at** für weitere Fragen und für Anfragen zu unverbindlichen Besichtigungsterminen zur Verfügung.

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 <4.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap