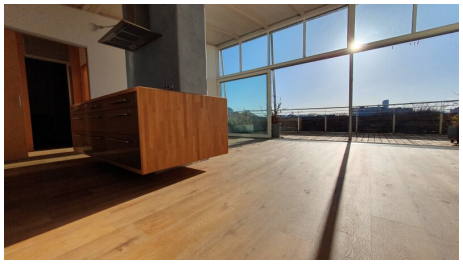
Einzigartiger Architekten - Dachausbau mit Parkblick

1210 Wien, Österreich
Nähe: Klinik Floridsdorf - Alte Donau - Parklage



Eckdaten Objektnummer 17029

Wohnfläche: ca. 105 m²

Mobiliar: Küche, Bad
Mietdauer: 5 Jahre
Beziehbar: kurzfristig
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 2007
Letzte Sanierung: 2024
Heizung: Etagenheizung
Stockwerk: DG = 4. Etage ohne Lift
Zustand: neuwertig
Zimmer: 3
Terrasse: 1 (ca. 36 m²)
Bad: 1
WC: 1

Gesamtmiete*:	1.890,00 €
Miete:	1.468,18 €
Betriebskosten:	250,00 €
Umsatzsteuer:	171,82 €
monatliche Gesamtbelastung:	**1.890,00 €**

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Heizwärmebedarf: 102 kWh/m²a

Ihr Ansprechpartner:

Mag. Hannes Engel
Mobil: +43 664 42 52 062
Telefon: +43 1 888 74 22
E-Mail: he@engelreal.at

Detailbeschreibung

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über unser Angebot zu verschaffen.

Einzigartiger Architekten - Dachausbau mit Parkblick

Lage:
Das Objekt liegt in **guter Wiener Stadtlage** in unmittelbarer Nähe der **Klinik Floridsdor**f und des **Shopping Centers Nord**.
Der Standort zeichnet sich durch seine **gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz** (ca. 8 Minuten zur U6 Floridsdorf) aus bietet darüber hinaus eine gute Erreichbarkeit des **Naherholungsgebietes Alte Donau / Donauinsel**.

Diese außergewöhnliche Wohnung zeichnet sich u.a. durch folgende Merkmale aus:

- **kompromisslose, architektengeplante Topwohnung mit idealer Raumanordnung**
- **riesige Traumterrasse direkt vom Wohnraum aus begehbar**
- **sehr guter, neuwertiger Gesamtzustand**
- **tolle Raumhöhen**
- **bodentiefe Verglasung** in Richtung Süden
- Hochwertige, **voll ausgestattete Küche**
- Geschmackvolle Sanitärräume
- **Beschattung** (innen liegende Vorhänge sowie ein Lamellenvordach auf der Terrasse) **wird noch vom Eigentümer bereit gestellt**
- **Klimaanlage** wurde bereits eingebaut
- Lage **direkt am Park**
- **ideale Ausrichtung** nach Süden
- beinahe **vollständige Uneinsehbarkeit**
- **einzigartiges Raumgefühl**

Bitte beachten Sie:
die Wohnung befindet sich im Dachgeschoß (4. Etage) und **verfügt über keinen Lift (!)**
die Wohnung wurde soeben vom Eigentümer erneut in Bestzustand gebracht (neuer Boden, neue Malerei, diverse Ausbesserungen)

die Wohnung kann sofort bezogen werden.
Besichtigungstermin sind ab sofort möglich.

Bitte kontaktieren Sie mich für einen Besichtigungstermin

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:
Herr **Mag. Hannes Engel**
Bitte kontaktieren Sie mich unter **0664 - 42 52 062 oder** he@engelreal.at

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere weiteren Angebote zu verschaffen.

engelreal.at

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

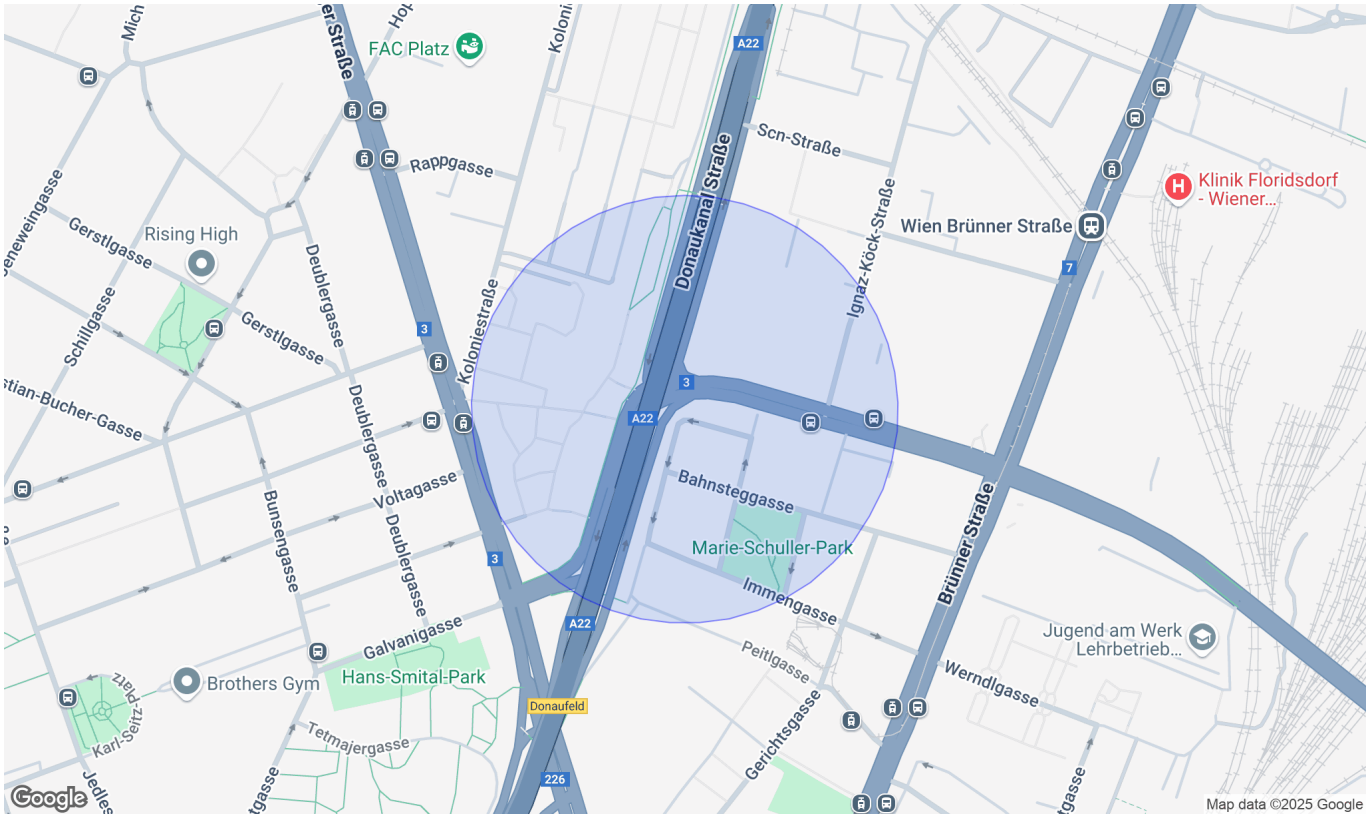
Ausstattung

Gas, Etagenheizung, Einbauküche, Südbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Badewanne, Klimaanlage, Stadtblick, Grünblick

Lage

Klinik Floridsdorf - Alte Donau - Parklage

1210 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	500 m

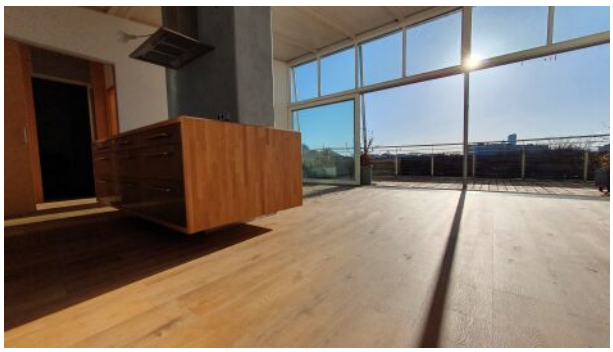
Kinder & Schulen

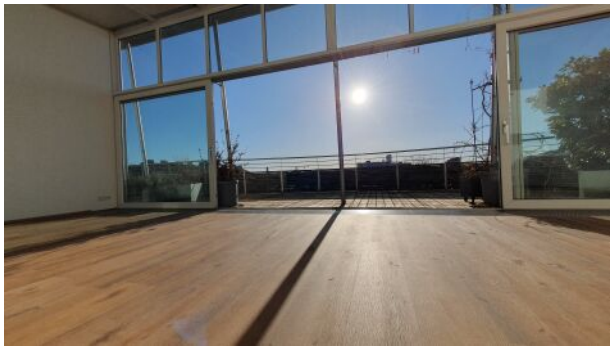
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.000 m

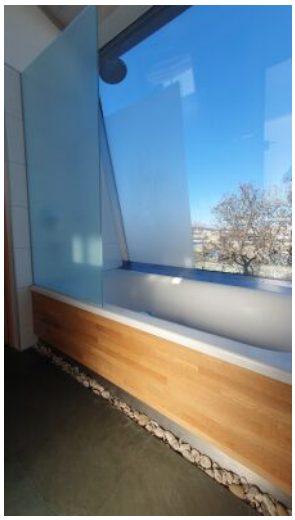
Sonstige

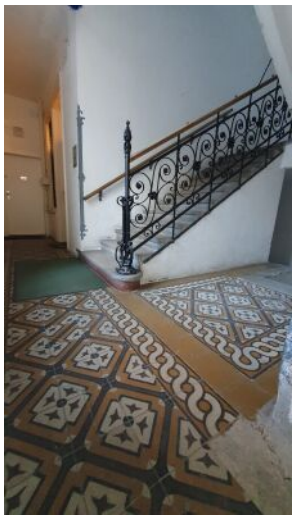
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

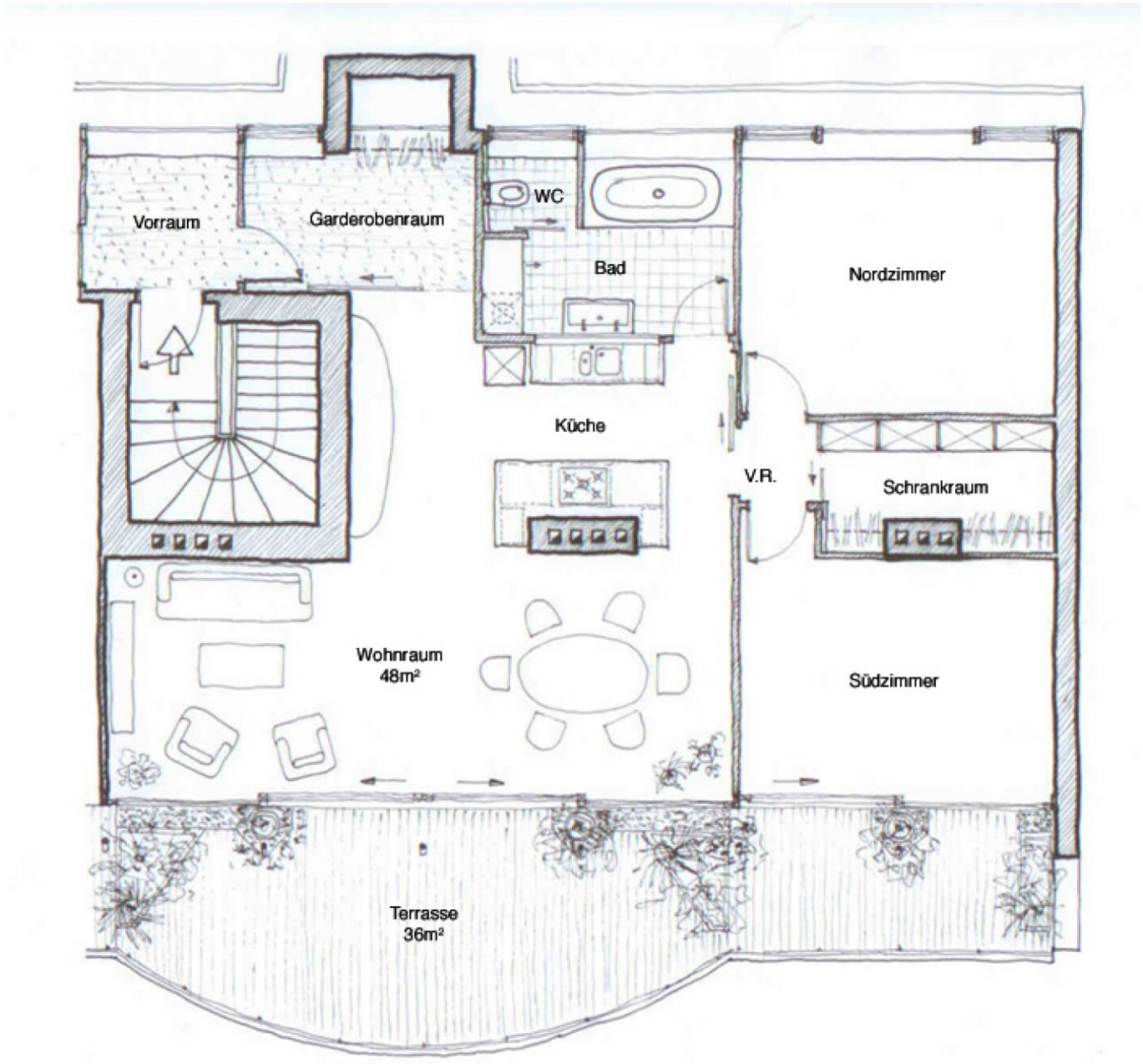
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap










Vorraum
Garderobenraum
WC
Bad
Nordzimmer
Küche
V.R.
Schrankraum
Wohnraum
48m²
Südzimmer
Terrasse
36m²