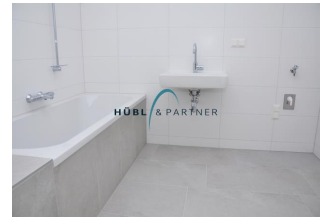


1210 Wien, Nordmanngasse 17

3-Zimmer-Apartment mit 2 Balkonen (Nord und Süd)

2. OG - Top 05



Dieses Apartment besteht aus einer offenen Wohnküche mit Ausgang zum Balkon (Süden), einem Schlafzimmer mit Ausgang zum Nordbalkon Richtung Innenhof, einem weiteren Schlafzimmer sowie einem Badezimmer (mit einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss).

Die Nebenräume bestehen aus einem WC, einem Abstellraum und einem Vorraum. Zudem verfügt die Wohnung über ein Kellerabteil.

- Fenster und Fenstertüren mit 3-fach Isolierverglasung und elektrischer Außenbeschattung (Funksender)
- Wohnungseingangstüren der Widerstandsklasse 3 (Sicherheitstüren)
- Fußbodenheizung
- Videogegensprechanlage

Die Wohnung ist ausgestattet mit Weitzer Parkett in den Wohnräumen, Feinsteinzeugfliesen in der Küche, in Nass- und Nebenräumen sowie einer EWE-Maßeinbauküche mit Siemens-Geräten.

Ein Garagenstellplatz kann auf Wunsch angemietet werden. Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer wird ausdrücklich hingewiesen

Flächen	Wohnfläche	78,63 m ²
	Keller	2,75 m ²
Außenflächen	Balkon	8,29 m ²
Zimmer	3 (Wohnküche, 2 SZ, 2 Balkone, Bad mit Wanne, WC, AR, Vorraum)	
Baujahr	2017	
Stockwerk	2. OG	
Details	Niedrigenergiehaus, Kinderspielplatz, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, barrierefreie Liftanlage, Tiefgarage mit Elektro-Tankstelle	
Heizungsart	Fernwärme , HWB 19,66 (Klasse A), fGEE 0,74 (Klasse A)	
Anschlüsse	UPC, Internet, TV, Rauchmelder in jedem Wohnraum	
Kosten	€	939,00 Miete netto exkl. USt.
	€	150,97 Betriebskosten netto exkl. USt.
	€	1.198,97 Gesamtmiete inkl. USt.
	€	2.615,93 Provision inkl. 20% USt.
	€	4.795,00 Kautions



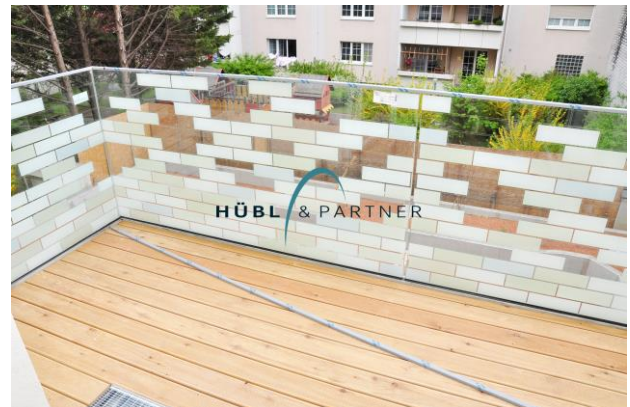
Kontakt

Hübl & Partner
Immobilientreuhand GmbH
Mag. Barbara Lederer
Tel: 01/ 277 88 -24
Mobil: 0676/971 39 32
b.lederer@huebl-partner.com
www.huebl-partner.com

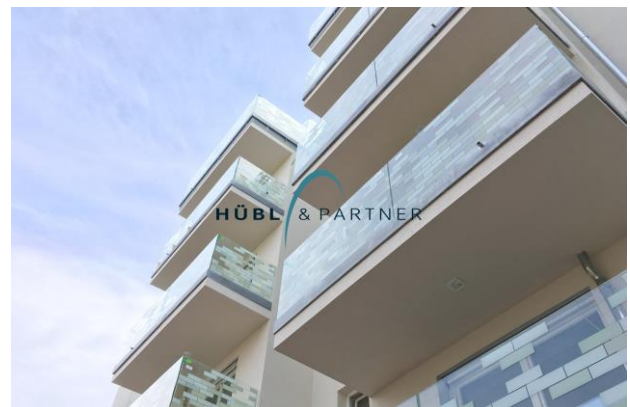
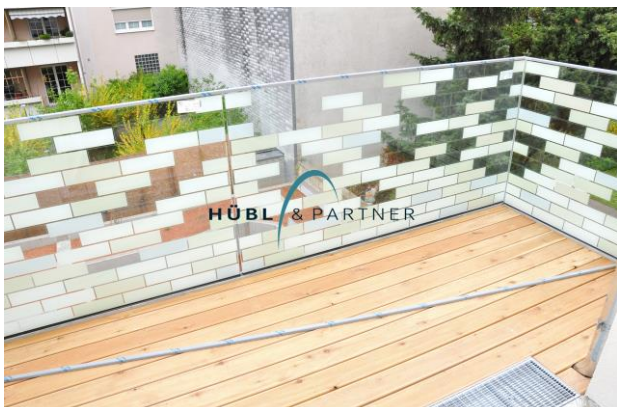
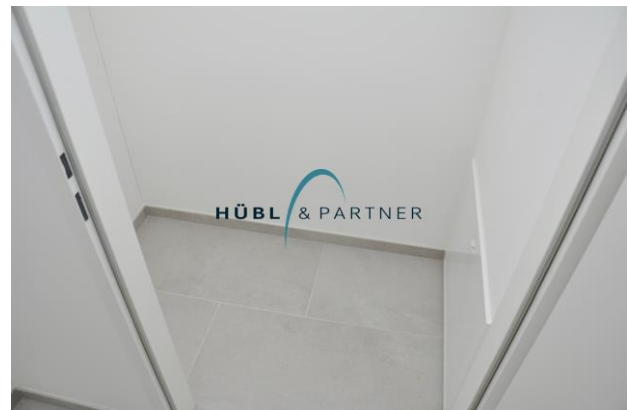
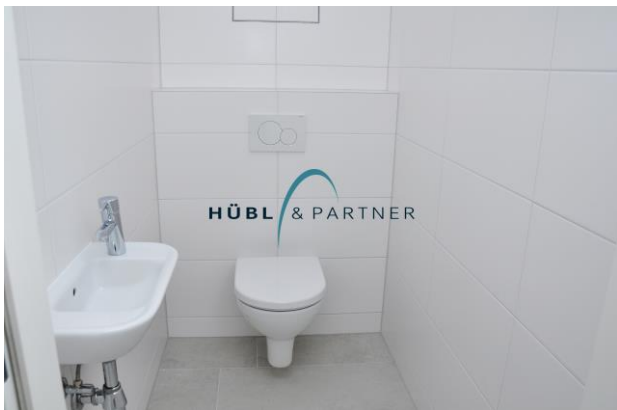
1210 Wien, Nordmanngasse 17

3-Zimmer-Apartment mit 2 Balkonen (Nord und Süd)

2. OG - Top 05



1210 Wien, Nordmanngasse 17
3-Zimmer-Apartment mit 2 Balkonen (Nord und Süd)
2. OG - Top 05



Beste Lage und ausgezeichnete Infrastruktur

Öffentliche Verkehrsmittel

- U Bahn Linie U6 (Floridsdorf & Neue Donau)
- Straßenbahnlinie 25, 26
- S-Bahn (Floridsdorf) Linie S1, S2, S3, S7, S15
- Buslinie 33A

Shopping, Unterhaltung & Gastronomie

- ES Einkaufszentrum Floridsdorfer Spitz
- Donaufelder Beisl, Andreas-Hofer-Straße 9
- Strand Gasthaus Birner, A.d.ob. Alten Donau 47
- Ristorante Michelangelo, Donaufelder Str. 58
- Cafe Helga, Donaufelder Str. 65
- Cineplexx Donau Plex, Wagramer Str. 79
- Shopping Center Nord (SCN), Ignaz-Köck-Str. 1
- Donauzentrum, Wagramer Str. 81

Supermärkte, Banken & Post

- Penny, Fultonstraße 26
- Billa, Donaufelderstr. 23-25
- Spar, Donaufelderstr. 2-4
- Bipa, Fultonstraße 26
- dm, Donaufelderstr. 16
- Bäckerei Geier, Donaufelderstr. 22
- Ströck, Hoßplatz 12
- Hypo, Schloßhofer Straße 53
- Raiffeisen, Karl-Waldbrunner-Platz 1
- Postpartner Trafik, Floridusgasse 13

Schulen & Kindergärten

- Volksschulen: Donaufelderstraße 77 & Mengergasse 33
- Neue Mittelschule, Kinzerplatz 9
- BRG Franklinstraße 26
- Vienna Business School, Franklinstraße 24
- Veterinärmedizinische Universität
- VHS Floridsdorf, Angerer Straße 14

Ärzte

- Dr. Michael Theodorakis, (Allgem.med.), Donaufelder Str. 44
- Dr. Reinhard Meyer (Zahnarzt), Rautenkranzgasse 34
- Dr. Rudolf Kramer (Orthopädie), Donaufelder Str. 22
- Dr. Heinz Staribacher (Internist), Plankenbüchlerg. 14
- Dr. Sonja Wiesinger (Kinderärztin), T.-Körner-G. 29

Apotheken

- Apotheke „Zur Mariazeller Muttergottes“, Donaufelder Str. 22
- Donau Apotheke, Donaufelder Straße 99

Krankenhäuser

- Sozialmedizinisches Zentrum Floridsdorf, Hinaysgasse 1
- Paracelsusinstitut, Leopoldauer Straße 18
- Medizinisch-Diagnostisches Laboratorium, Angerer Str. 11

Gesundheit, Erholung & Sport

- Strandbad Angelibad, A.d.ob. Alten Donau
- Floridsdorfer Bad, Arbeiterstrandbadstraße 85
- Fitinn, Franz-Jonas-Platz 2-3
- Tennisanlagen Donauefeld, Nordmanngasse 24

