



Diese Wohnung hat eine Wohnküche und ein Schlafzimmer, beide Räume mit Ausgang zur Loggia, ein Badezimmer mit bodenebener Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss, sowie einen Vorraum und ein WC mit Handwaschbecken.

- 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.

Flächen	Wohnfläche	54,76 m ²
	Keller	1,95 m ²
Außenflächen	Loggia	3,64 m ²
Zimmer	2 (Wohnküche, Balkon, Schlafzimmer, Bad mit Dusche, WC, Vorraum, Kellerabteil)	
Bezugsfertig	Jänner 2021	
Stockwerk	1. OG	
Details	Niedrigenergiehaus, Kinderspielplatz, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, barrierefreie Liftanlage, Tiefgarage mit Elektro-Tankstelle	
Heizungsart	Fernwärme Fernwärme, HWB 19,66 (Klasse A), fGEE 0,74 (Klasse A)	
Anschlüsse	UPC, Internet, TV, Rauchmelder in jedem Wohnraum	
Kosten	€	608,97 Miete netto exkl. USt.
	€	113,76 Betriebskosten netto exkl. USt.
	€	72,27 Umsatzsteuer
	€	795,00 Gesamtmiete inkl. USt.
	€	1.734,55 Provision inkl. 20% USt.
	€	3.180,00 Kautions

Kontakt

Hübl & Partner
 Immobilienreuehand GmbH

Sandra Klement
 Tel: 01 / 277 88 – 11
 Mobil: 0676/971 39 32
 s.klement@huebl-partner.com
www.huebl-partner.com

Beste Lage und ausgezeichnete Infrastruktur

Öffentliche Verkehrsmittel

- Straßenbahnlinie 25, 26
- U Bahn Linie U6 Floridsdorf
- U Bahn Linie U1 Kagran oder Kagraner Platz
- S-Bahn (Floridsdorf) Linie S1, S2, S3, S4, S7
- Buslinie 33A, 34A

Shopping, Unterhaltung & Gastronomie

- Turek center, Floridsdorfer Spitz
- Wirtshaus am Wasserpark, Freytaggasse 1/14
- Gasthaus Birner, An der oberen Alten Donau 47
- Pizzeria Rossini, Donauefelder Str. 19
- Cafe Helga, Donauefelder Str. 65
- Shopping Center Nord (SCN), Ignaz-Köck-Str. 1
- Donauzentrum und Kino, Wagramer Str. 81

Supermärkte, Banken & Post

- Penny, Fultonstraße 26
- Billa, Donauefelderstr. 23-25
- Spar, Donauefelderstr. 2-4
- Bipa, Fultonstraße 26
- Bäckerei Geier, Donauefelderstr. 22
- Ströck, Hoßplatz 12
- Hypo, Schloßhofer Straße 53
- UniCredit Bank Austria, Am Spitz 11
- Postpartner, Floridusgasse 13

Schulen & Kindergärten

- Volksschule: Mengergasse 33
- Campus Donauefeld, Donauefelder Str.77
- Neue Mittelschule, Kinzerplatz 9
- Gymnasium Franklinstraße 21 + 26
- Veterinärmedizinische Universität, Veterinärplatz 1
- VHS Floridsdorf, Angerer Straße 14

Ärzte

- Dr. Brigitte Wiederkehr Veres, (Allgem.med.), Pilzgasse 32
- Zahnpraxis Donauefeld, Donauefelder Straße 103
- Dr. Michael Nikolacis (Orthopädie), Fahrbackgasse 19
- Dr. Klaus Scheyer (HNO), Schloßhofer Straße 13
- Dr. Sonja Wiesinger (Kinderärztin), T.-Körner-G. 29

Apotheken

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

Krankenhäuser

- Krankenhaus Nord – Klinik Floridsdorf, Brünner Straße 68
- Tageszentrum Floridsdorf, Bentheimstraße 7

Gesundheit, Erholung & Sport

- Floridsdorfer Bad, Arbeiterstrandbadstraße 85
- FITINN, Franz-Jonas-Platz 2-3

