



#0001008913

## Nähe Alte Donau, hofseitige 3-Zimmer Balkon & Loggiawohnung mit herrlichem Ausblick!

1210 Wien



Rent: 1.250,00 €  
Living Area: 81,00 m<sup>2</sup>  
Rooms: 3

### YOUR CUSTODIAN



Alexander Jaksch  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
alexander.jaksch@riv.at  
+43 664 60 517 517 27





## DESCRIPTION

Die 3-Zimmer Loggiawohnung mit zusätzlichem separaten Balkon, zum Innenhof ausgerichtet, befindet sich im 4. Liftstock des Hauses und bietet einen herrlichen Ausblick.

Die Wohnhausanlage befindet sich in Ausrichtung einer ruhigen Sackgasse und Blickrichtung eines freundlichen Innenhofs. Eine thermische Sanierung des Hauses wurde durchgeführt und steht unmittelbar vor Fertigstellung.

Die Raumaufteilung ist durch ihre ausgewogenen Zimmergrößen und zentrale Begehrbarkeit vorteilhaft angelegt. Man betritt die Wohnung und befindet sich im geräumigen Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Rechter Hand befindet sich das große Wohnzimmer (rd. 26m<sup>2</sup>) mit einer ganzflächig verglasten Loggia (rd. 8m<sup>2</sup>) und toller Aussicht in den grünen Innenhof bis zu den Bergen am Rande Wiens. Aufgrund der großen Fensterflächen ist das Wohnzimmer angenehm hell. Die Küche mit Fenster, ist voll ausgestattet und sofort einsatzbereit. Linker Hand findet man die beiden Schlafzimmer, das Bad – ebenfalls mit Fenster, das WC und einen Abstellraum. Beide Schlafzimmer haben Zutritt zu einem weiteren Loggia mit ca. 6 m<sup>2</sup> (Blick ebenfalls in den grünen Innenhof).

Im Haus befindet sich eine Sauna zur Mitbenutzung, eine Waschküche, auch ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Auf Wunsch kann in einem nahe gelegenen Haus ein Garagenplatz angemietet werden.

Eine ideale Wohnung für alle, die gerne in der Stadt leben und gleichzeitig die Vorzüge der Nähe zur Alten Donau genießen wollen. Sie ist ab 01.09.2024 verfügbar.

Die Mietvorschreibung erfolgt als Pauschalmietzins iHv. EUR 1.250,-/mtl. zzgl. einem Akonto für die Vorschreibung des Warmwassers & Heizung iHv EUR 200,-/mtl. Die Gesamtvorschreibung beträgt daher EUR 1.450,-/mtl.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse, email und Telefonnummer bearbeitet werden können!

Ebenso haben wir Ihnen ein Mietanbot zur angefragten Wohnung beigelegt. Wir ersuchen Sie, das Mietanbot um Ihre persönlichen Daten, sowie die Angabe zu Ihrem Haushaltseinkommen zu ergänzen und im Falle Ihres Interesses nach Besichtigung unterfertigt samt Ausweiskopie (aller



Mieter:innen) an den(die) Makler:in zu übergeben bzw. zu übersenden.

Bitte füllen Sie für den Fall der Mietanbotslegung auch die beiliegende Selbstauskunft für alle mietenden Person(en) aus und bereiten Sie bitte Ihre letzten 3 Gehaltsnachweise vor.

Die übergebene Vorschreibung (Betriebskosten, Gemeindeabgabe, etc.) wurde im Zuge der Objektaufnahme erhoben. Eventuelle Erhöhungen können nicht ausgeschlossen werden.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Flat: Other
Usage Type	Living
Sales Type	Rent
Form of ownership	Joint ownership & provision for use
Year of construction	1976
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Gas

### AREAS

Living Area	ca. 81 sqm
Usage Area	ca. 88 sqm
Loggia Area	ca. 9 sqm
Balcony Area	ca. 6 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	03.09.2021
Valid until	02.09.2031
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	27,00
HWB Class	 B
fGEE Value	1,05
fGEE Class	 C

### SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2
Loggias	1
Balconies	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Net Rent	1.250,00 €
Net Rent Sum	1.250,00 €

### TOTAL

Total Rent	1.250,00 € incl. VAT
Commission Rent	Without commission
Deposit	4.350,00 €

### ADDITIONAL COSTS

Heizungs- u. Warmwasser Akonto (Monthly)	200,00 € incl. VAT
---	--------------------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Nächst gelegen und in Fußnähe zur alten Donau liegt die Wohnung und bietet daher jede Menge Möglichkeiten für Sportbegeisterte (Laufen, Radfahren), die Strandpromenade lädt zum Spazierengehen und Entspannen ein. Im Sommer kann man im nahe gelegenen Strandbad Angelbad den Arbeitstag wie im Urlaub ausklingen lassen. Daneben gibt es in Gehweite zwei Gymnasien (BG, BRG), eine Volksschule, eine HAK und Handelsschule, ein Sportzentrum sowie das Floridsdorfer Hallenbad.

Der Bahnhof Floridsdorf ist in etwa 18 Minuten mit der Buslinie 33A erreichbar und bietet neben dem Anschluss an die Bahn und U-Bahn auch jede Menge Einkaufsmöglichkeiten. Der nächste Billa liegt nur 300 Meter entfernt. Weitere Lebensmittelgeschäfte sowie eine Apotheke sind in wenigen Gehminuten erreichbar (450 Meter).

## INFRASTRUCTURE

### Education

- < 500m: Hauptschule Kinzerplatz
- < 500m: Neue Mittelschule
- < 500m: Kindergarten
- < 500m: Kindergruppe Weisse Taube
- < 500m: Kindergarten

### Public Institution

- < 500m: Wien Floridusgasse

### Shopping

- < 500m: Dm Drogerie Markt
- < 500m: Ströck
- < 500m: Tabak Trafik Camel
- < 500m: Geier. Die Bäckerei
- < 500m: SPAR
- < 500m: Lidl

### Health

- < 500m: Apotheke 'Zur Mariazeller Muttergottes'



Recreation

< 1km: Strandbad Angelibad



GALLERY











## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundriss](#)

[Grundriss](#)

[Nebenkostenübersicht Miete 7-23 neu](#)

[Selbstauskunft-Mieter \(003\)](#)

[Selbstauskunft-BÜRGE](#)

[EA Kinzerplatz 16-17 Bestand\\_08 04 21](#)

[Information Mieter\\_Bestellerprinzp](#)

[Mietanbot 1210 Kinzerplatz](#)

