AKKADIA
IMMOBILIEN

ÜBER DEN DÄCHERN WIENS - 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT GROSSER DACHTERRASSE IM 21. BEZIRK

1210 WIEN,FLORIDSDORF, ÖSTERREICH

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ECKDATEN

Wohnfläche	72,71 m²
Mietdauer	5 Jahre
Zimmer	2
Bäder	1
WC	1
Abstellräume	1
Terrassen	2
Zustand	neuwertig
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Heizungsart:	Zentralheizung
Bad:	Dusche
Küche:	Einbauküche

KOSTEN

	Netto	USt.
Miete	1.310,00 €	131,00 €
Betriebskosten	150,00 €	15,00 €
Heizkosten	50,00 €	10,00 €
Warmwasser	35,00 €	3,50 €
Möbelmiete	50,00 €	10,00 €
Kühlung	45,00 €	4,50 €
Gesamtmiete	1.814,00 €	

Kaution	5.500,00 €
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

DETAILBESCHREIBUNG

Ab sofort steht diese moderne 2-Zimmer-Wohnung in der Ferchenbauergasse 12, 1210 Wien, zur Vermietung.

Das 2024 fertiggestellte Dachgeschoss bietet zeitgemäßen Wohnkomfort. Die Wohnung wurde bislang lediglich von einem Mieter bewohnt und befindet sich daher in einem sehr guten, nahezu erstbezugsähnlichen Zustand.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige private Dachterrasse, die viel Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Die Dachterrasse ist direkt über die innerhalb der Wohnung gelegene Treppe erreichbar. Über einen weiteren Dachausstieg mit Tür gelangt man bequem auf die Terrasse.

Eckdaten:

- 2-Zimmer-Wohnung
- Fertigstellung des Hauses: 03/2024
- bislang nur ein Mieter
- sehr guter, nahezu erstbezugsähnlicher Zustand
- großzügige private Dachterrasse
- interne Treppe zur Dachterrasse
- Luft-/Wärmepumpe

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

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

AKKADIA
IMMOBILIEN

DIE LAGE

Floridsdorf ist nach Fläche der zweitgrößte und der drittbevölkerungsreichste Wiener Gemeindebezirk. Er bildet gemeinsam mit der Donaustadt den links der Donau liegenden Teil Wiens. Im Norden von Floridsdorf dominieren die südlichen Ausläufer des Bisambergs. Ein Teil der Neuen Donau und ein Abschnitt der Donauinsel liegen ebenfalls in Floridsdorf. Als Sehenswürdigkeiten des Bezirks zu entdecken sind die Beethoven-Gedenkstätte und der Beethovenweg, die Pfarrkirche Donaufeld (ein wuchtiger neo-frühgotischer Backsteinbau und die dritthöchste Kirche Wiens) sowie die Alte Donau. Musikalischer Leckerbissen: Floridsdorf beheimatet auch zwei Chöre. Die 1865 gegründete Chorvereinigung Harmonie ist ein gemischter Chor, der aus ca. 40 Mitgliedern besteht. Der Stammersdorfer Männergesangverein (gegründet 1890) ist der einzige Männerchor im 21. und 22. Bezirk.

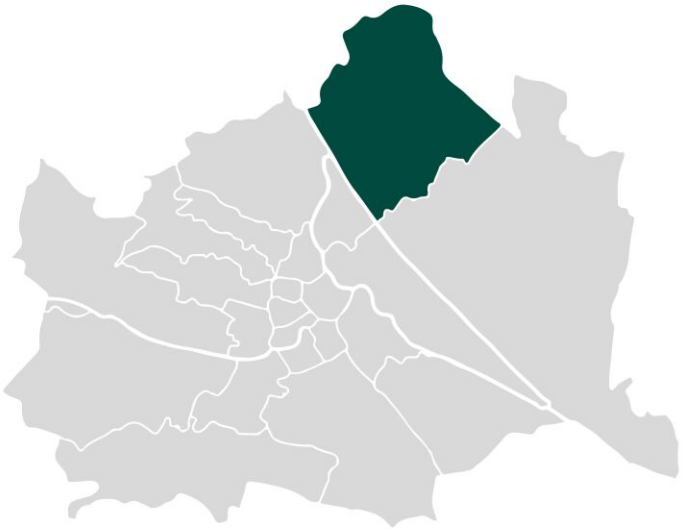
Aktuelle Nachrichten zum 21. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1210

FLORIDSDORF

1210
Postleitzahl

21
Bezirk

rund 162.779
Einwohner



AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Die Ferchenbauergasse befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohngegend im 21. Wiener Gemeindebezirk. Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie diversen Geschäften und Dienstleistern des täglichen Bedarfs.

Durch die nahegelegenen öffentlichen Verkehrsmittel ist eine gute Anbindung an das Wiener Stadtzentrum und die umliegenden Bezirke gegeben. Auch die Donauinsel und weitere Naherholungsgebiete sind rasch erreichbar.

Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.500 m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

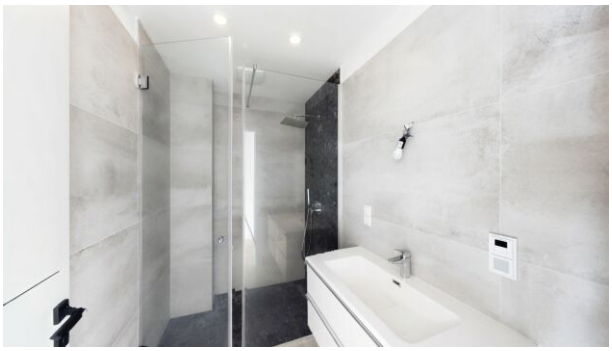
AKKADIA
IMMOBILIEN

ANSICHTEN

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

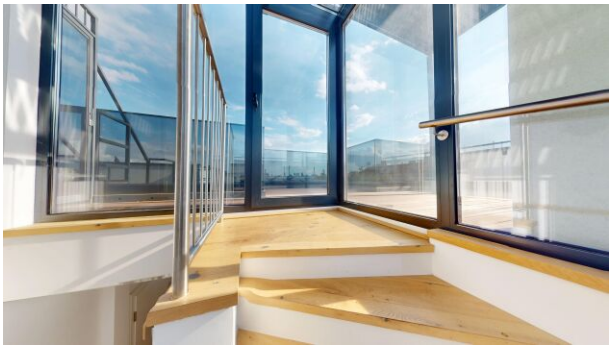
ANSICHTEN

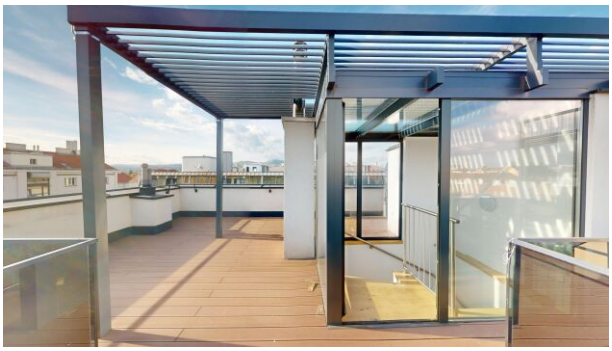


AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ANSICHTEN





AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

KONTAKTDATEN

Herr Niklas Zach, BA

+43 660 744 16 69
niklas.zach@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende. Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.