



**SMK Immo Treuhand GmbH**  
Wachaustraße 42-48 / EG / B01  
3500 Krems an der Donau  
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

**Harald Panek**

☎ +43 676/3600036

✉ harald.panek@smkimmo.at



Gemütliche 3 Zimmer nahe Alte Donau inkl.  
Garagenplatz!

Datum: 19. 05. 2024



## Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/8936
<b>Vermarktungsart:</b>	Miete
<b>Objektart:</b>	Wohnung
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 21.,Floridsdorf
<b>Ort:</b>	Wien
<b>Nähe:</b>	Schenkendorfgasse
<b>Lage:</b>	Stadtrand
<b>Beziehbar ab:</b>	sofort

## Kosten

<b>Miete:</b>	€ 1.400,00 (pro Monat)
<b>Kaution:</b>	€ 4.200,00

## Beschreibung

Diese hochwertig errichtete Mietwohnung mit Loggia in Ruhelage liegt in einem Niedrigenergiehaus in allerbesten Wohnlage.

Die helle 3-Zimmerwohnung mit moderner Raumaufteilung verfügt über einen zentralen geräumigen Vorraum, einen großzügigen Wohnbereich mit offener hochwertiger Einbauküche und Zugang zur Loggia, sowie zwei komfortable Schlafzimmer, alles mit Echtholzparkettboden ausgestattet.

Das Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, Badewanne und Dusche sowie die separate Toilette mit Handwaschbecken präsentierten sich hell und zeitlos elegant.

Ein bequemer Abstellraum befindet sich direkt in der Wohnung, und ein eigener Einlagerungsraum im Keller sowie Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sind in dieser Ausstattungsqualität selbstverständlich.



## Flächen

<b>Wohnfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Schlafzimmer:</b>	2
<b>WC's:</b>	1

## Detaildaten

<b>Min. Mietdauer:</b>	5
<b>Baujahr:</b>	ca. 2007
<b>Stockwerk:</b>	2
<b>Etagen gesamt:</b>	1
<b>Fahrstuhl:</b>	Ja
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,
<b>Zustand:</b>	Sehr gut

## Ausstattung

<b>Stellplätze in Garage:</b>	1,00
<b>Unterkellert:</b>	Ja
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Kabel-TV / Sat-TV:</b>	Ja

## Heizung

<b>Heizung:</b>	Fernwärme
<b>Zentralheizung (Fernwärme):</b>	Ja
<b>fGEE Wert:</b>	1.03
<b>fGEE Klasse:</b>	C
<b>Heizwärmebedarf:</b>	50.27 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	C

In wenigen Minuten erreichen Sie das Sport- und Freizeitparadies „Alte Donau“ sowie Restaurants, Kultur, Shopping und Bildungseinrichtungen.

Lage, modernste Ausstattung und exzellente Verkehrsanbindung zeigen Ihnen final, dass Sie hier zu Hause angekommen sind. Ein Tiefgaragenplatz ist in der Miete bereits inkludiert.

Ablösefreie Hauptmiete mit flexibler Mietdauer und Verlängerungsmöglichkeit! Der Bruttomietzins beinhaltet Nettomietzins, Betriebskosten und Ust.

Für weitere Detaildaten, Auskünfte und Besichtigungen nehme ich mir sehr gerne für Sie Zeit!

Ihr regionaler Betreuer: Hr. Panek, Tel.: 0676/3600036, E-Mail: harald.panek@smkimmo.at

LEBEN IN DEN EIGENEN 4 WÄNDEN - TRÄUME WERDEN WAHR durch SMK!  
[WWW.SMKIMMO.AT](http://WWW.SMKIMMO.AT)

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/ Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

Aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Weblink: [smkimmo.at/immobilien/details/8936](http://smkimmo.at/immobilien/details/8936)



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



**SMK** Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!  
Suchen Mieten Kaufen

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



**SMK Immo Treuhand GmbH**  
Suchen Mieten Kaufen

Sind Sie der Nächste?  
Experten-Immobilien-Vermarktung

Über 6.300 Menschen glücklich gemacht!

Ihre Immobilie verdient unsere Experten-Leistung: Über 3.150 erfolgreich vermittelte Immobilien, über 22 Jahre Marktkenntnis.

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



**SMK** Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!  
Suchen Mieten Kaufen

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



**SMK** Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!  
Suchen Mieten Kaufen

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



**SMK** Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!  
Suchen Mieten Kaufen

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



**SMK** Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!  
Suchen Mieten Kaufen

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





# SMK Immo Treuhand <sup>GmbH</sup>

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

