

## Geräumige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia im 9. Bezirk



**Objektnummer: 83048**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nußdorfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,03 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 10,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Gesamtmiete	1.049,85 €
Kaltmiete (netto)	824,50 €
Kaltmiete	954,41 €
Betriebskosten:	129,91 €
USt.:	95,44 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

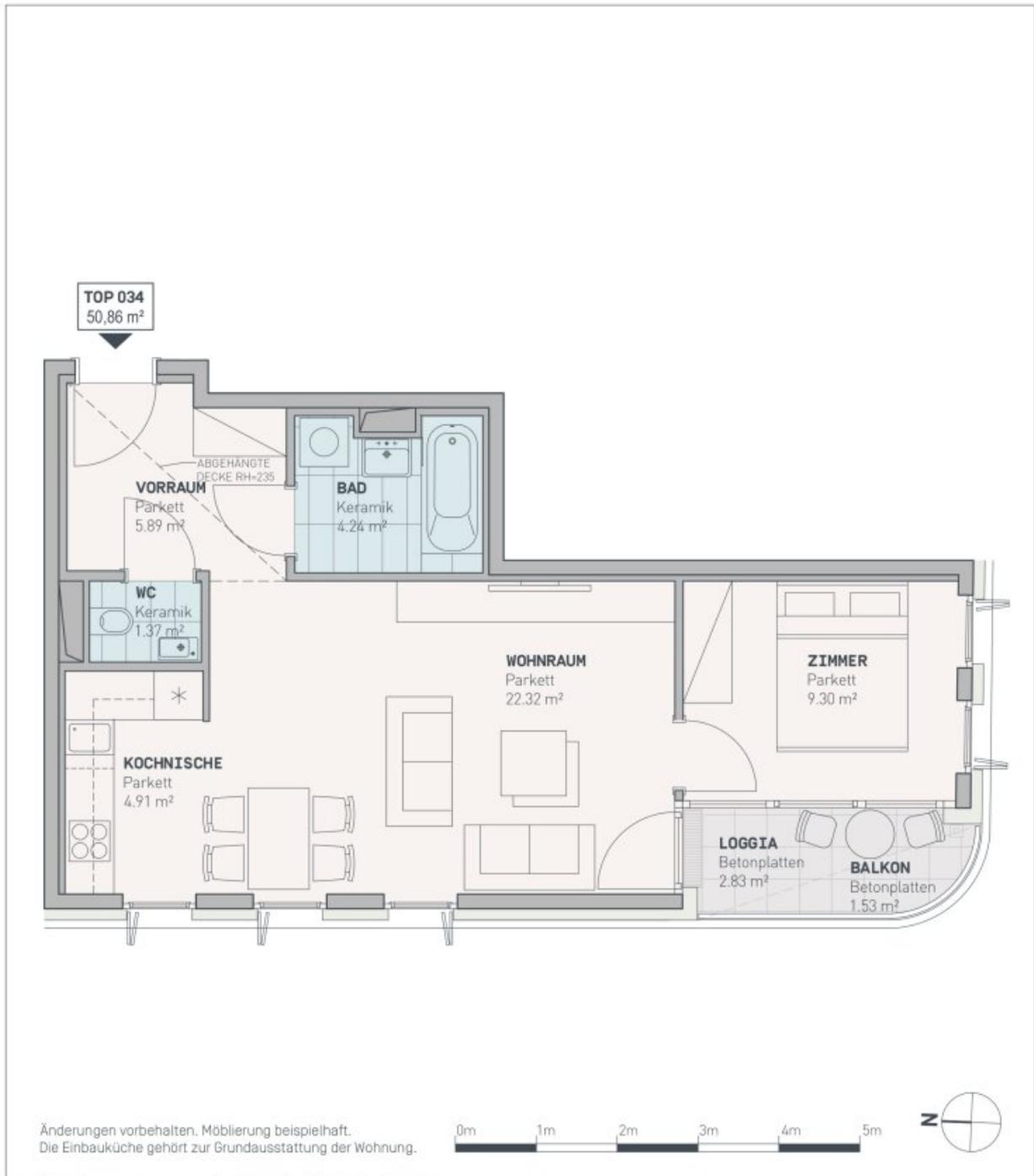
## Ihr Ansprechpartner



Leo Idinger







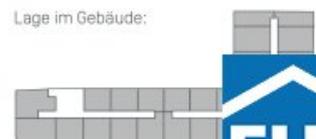
## VERMIETUNGSPLAN

1090 WIEN - NUSSDORFERSTRASSE 92

STIEGE 1 | 3.OBERGESCHOSS | TOP 034 | 2 ZIMMER

Wohnfläche	48,03 m <sup>2</sup>
Loggia	2,83 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	50,86 m <sup>2</sup>
Balkon	1,53 m <sup>2</sup>

Lage im Gebäude:



# Objektbeschreibung

## Geräumige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia im 9. Bezirk

Der 9. Bezirk, Alsergrund, besticht durch seine attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum und dem Donaukanal. Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote in der Umgebung machen diese Wohngegend besonders begehrt. Das siebenstöckige Gebäude bietet komfortable Wohnungen in verschiedenen Größen.

Die Wohnung selbst befindet sich im 3. Liftstock und umfasst einen großzügigen Wohnbereich mit einer Kochnische, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, sowie einen Vorraum. Das Highlight ist der süd-westlich ausgerichtete Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den beigefügten Bildern um Beispielbilder handelt.

### Ausstattung:

- Modern ausgestattete Küche
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Hochwertige Feinsteinzeugfliesen in den Bädern
- Außenliegender Sonnenschutz (hofseitig) sowie Innenjalousien oder Falt-Schiebe-Läden (straßenseitig)
- Fernwärmezentralheizung
- Jedes Apartment verfügt über ein Kellerabteil
- Lift, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Gebäude
- Tiefgaragenstellplätze können zusätzlich angemietet werden

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

### Öffentliche Verkehrsanbindung

U-Bahn: U6 „Nussdorfer Straße“

Straßenbahn: 33, 37, 38, D

Bus: 35A, 37A

### Befristung:

5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Heizung, Warmwasser und Strom werden nach Verbrauch abgerechnet.

### Nebenkosten

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap