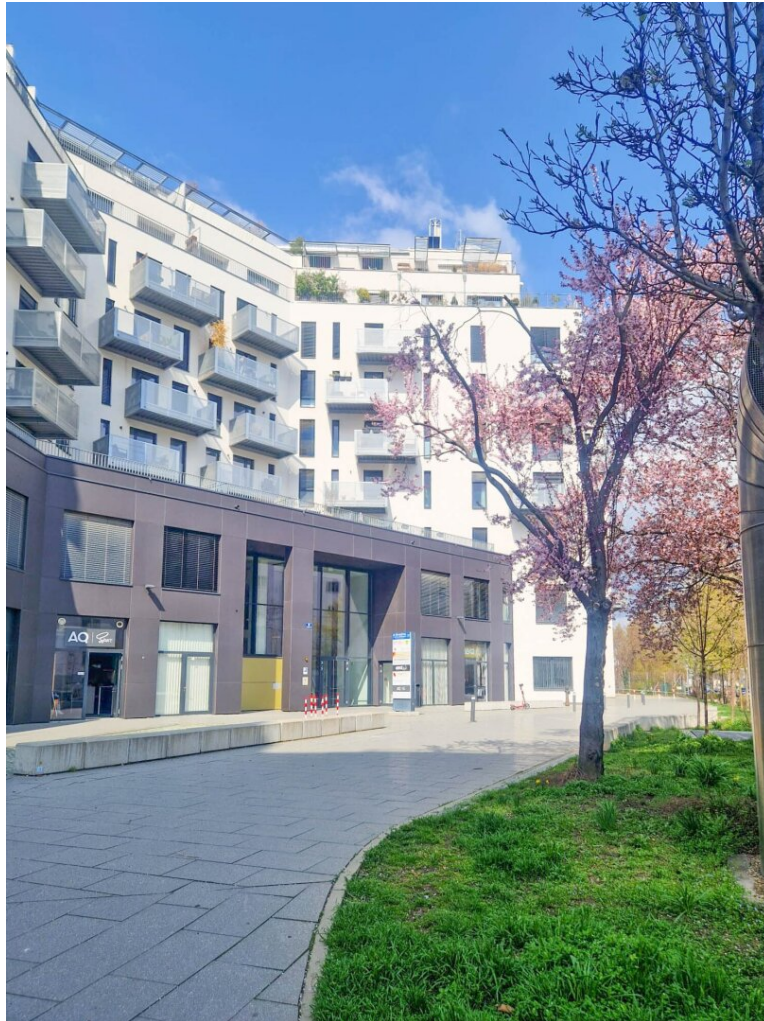


Ruhige, helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Innenhof



Objektnummer: 11073

Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nordbergstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2018
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,00 m ²
Nutzfläche:	48,98 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,18 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	1.199,78 €
Kaltmiete (netto)	990,00 €
Kaltmiete	1.090,71 €
Betriebskosten:	100,71 €
USt.:	109,07 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

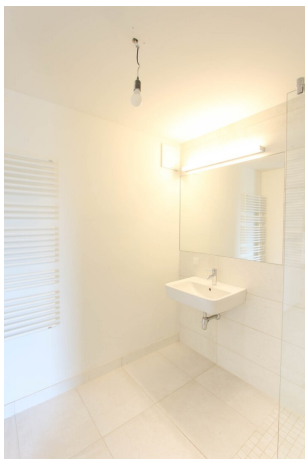
Ihr Ansprechpartner

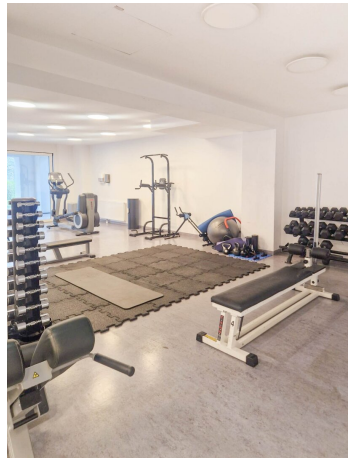


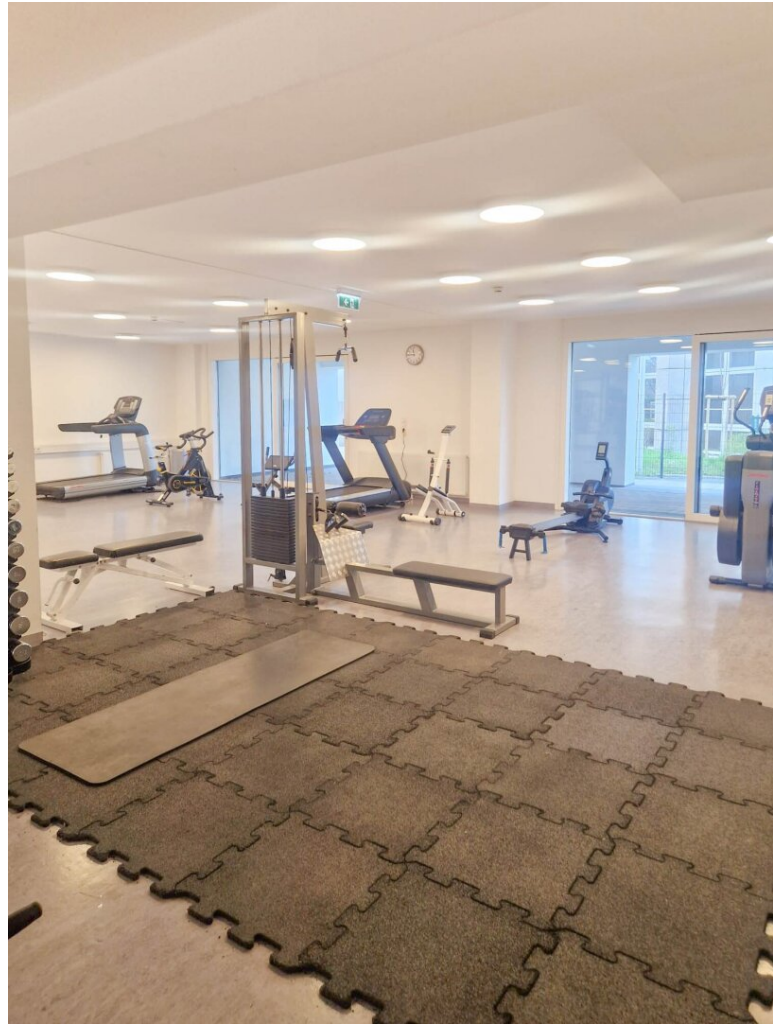
Martina Schütz

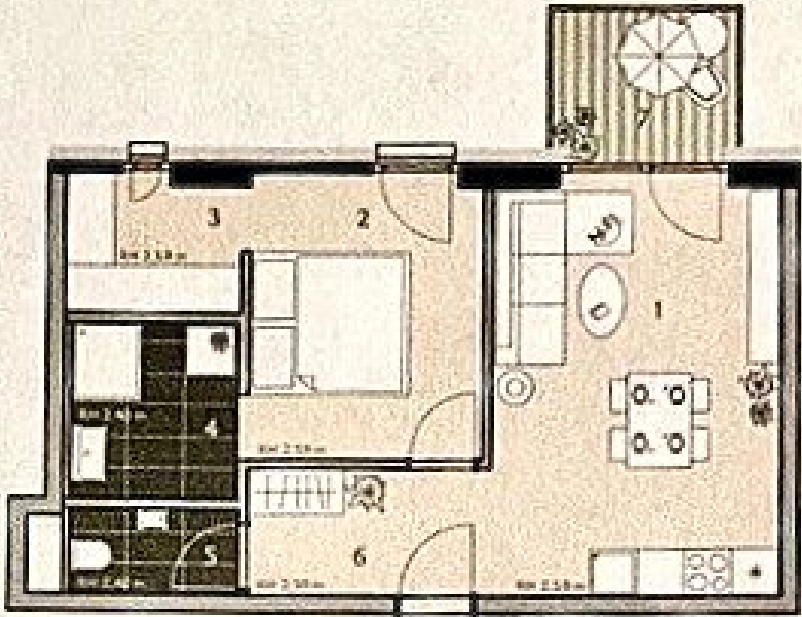












Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung liegt ruhig im begrünten Innenhof und bietet durch ihre bodentiefen Fenster einen angenehmen Blick ins Grüne. Die Wohnung besticht durch edles Eichenparkett, eine moderne Sicherheitseingangstür sowie zeitgemäße Technik und Geräte.

Das Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche und Waschmaschinenanschluss ausgestattet, während die Toilette separat zugänglich ist. Die klassische Einbauküche verfügt über hochwertige Elektrogeräte, darunter eine Kühl-Gefrierkombination, Herd, Backofen und Geschirrspüler.

Für zusätzlichen Komfort sorgen Fußbodenheizung und elektrischer Sonnenschutz. Moderne Sicherheits- und Kommunikationstechnik wie eine Video-Gegensprechanlage sowie Glasfaseranschluss für Internet und TV sind vorhanden. Ein praktischer Abstellraum befindet sich direkt neben der Wohnung.

Die Wohnanlage bietet attraktive Gemeinschaftseinrichtungen wie einen Fitnessraum, einen multifunktionalen Gemeinschaftsraum mit Partybereich und Küche, ein Spielzimmer sowie einen Spielplatz. Der großzügige Gemeinschaftsgarten lädt zum Entspannen ein. Praktische Alltagshelfer wie Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, eine Waschküche und ein Paketraum mit Variocube-Paketboxen runden das Angebot ab.

Die Lage überzeugt durch unmittelbare Nähe zu Supermärkten, Drogerien und einer vielfältigen Auswahl an Restaurants und Cafés. Die Innenstadt ist mit der U-Bahnlinie U4 in wenigen Minuten erreichbar, während Bildungseinrichtungen und Erholungsflächen bequem zu Fuß erreicht werden können.

Zur Miete kommt ein Akonto für Heizung, Wasser und Warmwasser in der Höhe von derzeit 132,39 Euro hinzu.

Die Gesamtbelastung inkl. Akonto Heizung/Warmwasser/Kaltwasser beträgt 1332,17 Euro. Kosten für Strom sind nicht inkludiert.

Lage und Umgebung:

Die Wohnhausanlage „Althan Park“ liegt am Donaukanal, zwischen Liechtensteinpark und Augarten, und überzeugt mit einer hervorragenden Lage, guter Verkehrsanbindung und exzellenter Infrastruktur. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist optimal: Man erreicht schnell die Züge am Franz-Josefs-Bahnhof, die Straßenbahnlinien D und 5 sowie die U-Bahn-Linie U4. Auch Autofahrer profitieren von der Nähe zum Gürtel und zur Lände. Der Flughafen ist in ca. 25 Minuten erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Supermärkte, Drogerien, Schulen, ein Kindergarten

und der nahegelegene Augarten. Für Freizeit und Sport bieten sowohl der Donaukanal als auch der Augarten vielfältige Möglichkeiten.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung

www.accenta-immo.at

01/997 12 93

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap