

**Hofzeile* Schöne ruhige und vollausgestattete 3- Zimmer-
Neubauwohnung in Döbling* Balkon* Willkommen zu
Hause!**



Objektnummer: 1155/2192
Eine Immobilie von myImmo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.750,00 €
Kaltmiete (netto)	1.750,00 €
Kaltmiete	1.750,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Larissa Klimscha

myImmo GmbH
Semperstraße 29/6
1180 Wien

T +43 664 404 56 84
F +43 1 810 10 21 - 89

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







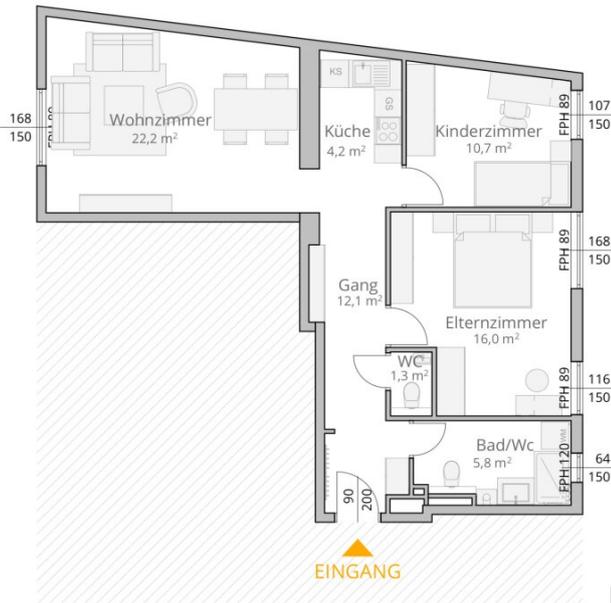












TOPOGRAFIE NEU

Gang	12,1 m ²
Gäste-WC	1,30 m ²
Bad	5,8 m ²
Wohnzimmer	22,2 m ²
Küche	4,20 m ²
Elternzimmer	16,0 m ²
Kinderzimmer	10,7 m ²
Gesamt	72,3m²

Fertigstellung: 01.02.2023

<h2>Wohnungsplan</h2>	
BAUVORHABEN:	GST.NR.: EZ.: KG.:
PLANINHALT: Grundriss	 A. BUFAJ GESMBH <small>IDEE KONZEPT REALISIERUNG</small>
KUNDE: Adresse: Nusswaldgasse , 1190 Wien	M 1:100/ A4 23.01.2023

Objektbeschreibung

Es sind DREI weiteren und ähnlich ausgestattete Wohnungen in direkter Nähe gegeben. Fragen Sie nach einer Besichtigung!

Zur Vermietung gelangt einer ruhige **helle und vollständig ausgestattete** ca. 90m² 3-Zimmer Wohnung mit **zentral begehbaren Zimmern** und **zwei Toiletten und Balkon**. Die Wohnung befindet sich im 1.Liftstock eines Neubaus und bietet einen netten **Ausblick in den ruhigen Innenhof**.

Besonderes der Wohnungen:

- Alle Räume sind zentralbegehrbar
- Wohnung ist voll möbliert
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC
- Gäste WC
- Voll ausgestattete Küche
- Wi-Fi
- Arbeitsbereich
- Staubsauger, Bügeleisen, Bettwäsche, Handtücher usw usw
- Haustiere sind erlaubt
- TV HDTV, 50" + Amazon Prime Video, Apple TV, Chromecast, Disney+, Fire TV, HBO Max, Hulu, Netflix, Kabel-TV Premium, Roku, DVD

- Waschmaschine

- Klimaanlage

Infrastruktur:

Im direkten Umfeld zur Liegenschaft befindet sich **Straßenbahnlinie 37 und 38** sowie die **Linie S45**. Schule, Ärzte, **hochwertige Gastronomiebetriebe, Cafés sowie diverse Heuriger sind teilweise Fußläufig zu erreichen.**

Sonstiges:

- Energieausweis in der Arbeit

- Bezugsfertig ab sofort bzw nach Vereinbarung

- Mietvertragsdauer 5 Jahre, Verlängerungsoption ist möglich

Mietkosten:

Monatliche Miete: € 1.750,- inklusive Betriebskosten und 10% USt

Kaution: 4 Monatsmieten

Sollten Sie an dem beschriebenen Objekt näheres Interesse haben, so stehen wir Ihnen gerne für weitere Detailinformationen oder Besichtigungen unter der Nummer +43 (0) 664 404 56 84 zur Verfügung.

Allgemein: Alle Informationen stammen direkt von dem Eigentümer. Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Es besteht keinerlei gesellschaftsrechtliche Verbindung zum Verkäufer. Dieses Angebot ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, in Schriftform übermittelten, Zustimmung gestattet.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap