

**Exklusive 4-Zimmer Wohnung - 17m² Süd-Terrasse -
Stellplatz - beste Lage von 1190 Wien**



Objektnummer: 363

Eine Immobilie von Bichlmaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Gesamtmiete	2.799,50 €
Kaltmiete (netto)	2.245,00 €
Kaltmiete	2.545,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
USt.:	254,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Christina Bichlmaier

Bichlmaier Immobilien GmbH
Nordwestbahnstraße 8-10
1200 Wien

H +43 664 882 60 430

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















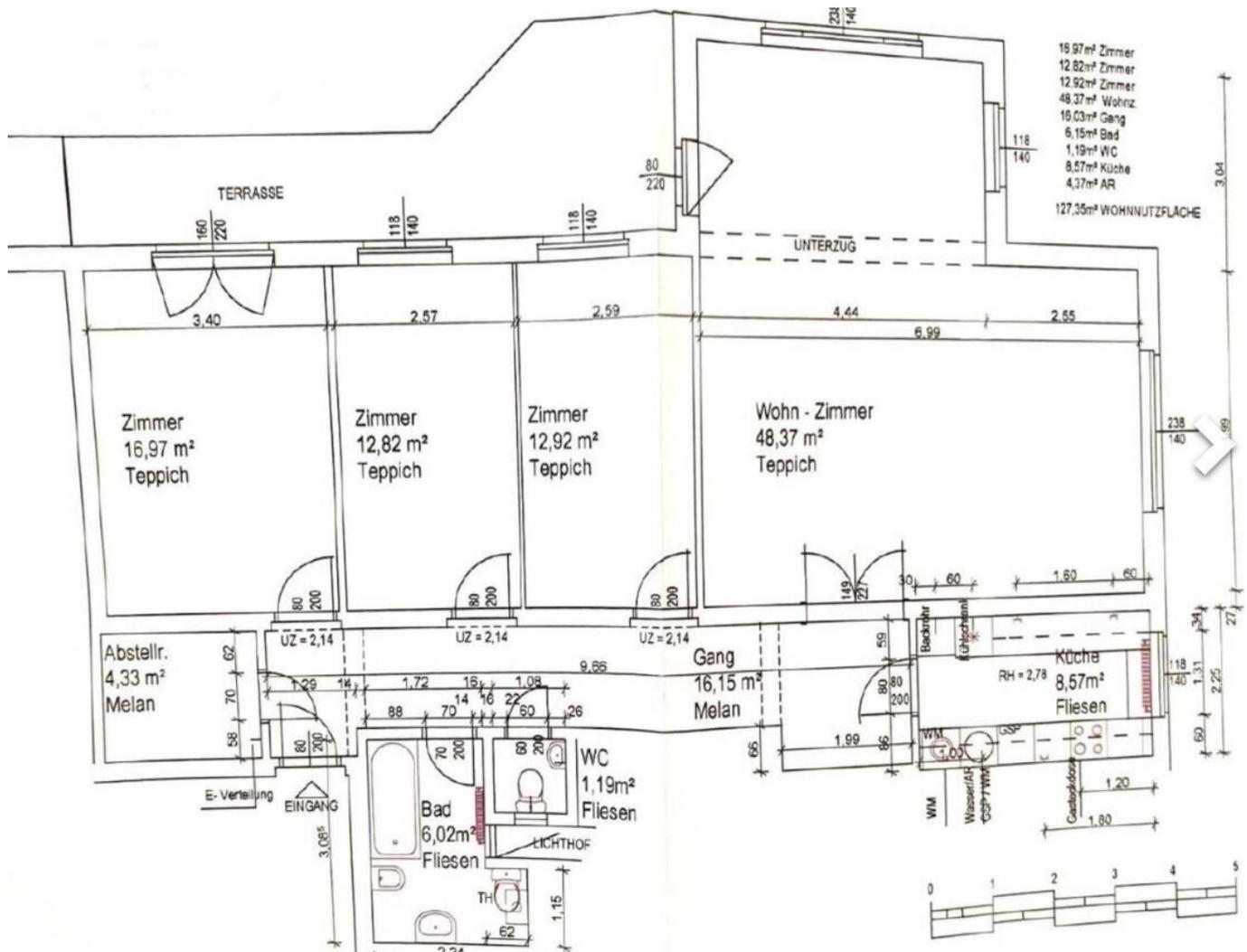












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in 1190 Wien! Diese geräumige 4-Zimmerwohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus in einer der begehrtesten Wohngegenden - im wunderschönen 19. Bezirk in Nussdorf.

Auf großzügigen 139m² bietet Ihnen diese Wohnung nicht nur ausreichend Platz für sich und Ihre Familie, sondern auch viele Annehmlichkeiten, die das tägliche Leben angenehmer machen. Die 17m² große Terrasse mit Blick ins Grüne ist südseitig ausgerichtet.

Die Wohnung besticht durch ihre Helligkeit und die gepflegte Ausstattung. Große Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Der offene Grundriss sorgt für ein modernes und großzügiges Wohngefühl. Hier können Sie sich auf Anrieb wohlfühlen und Ihre persönliche Note einbringen.

Die Küche ist komplett ausgestattet und bietet viel Stauraum für Ihre Küchenutensilien.

Die 3 Schlafzimmer sind alle geräumig und bieten ausreichend Platz für Betten und Schränke. Hier können Sie sich zurückziehen und in Ruhe entspannen. Auch ein Homeoffice oder ein Kinderzimmer lassen sich hier problemlos einrichten.

Ein Abstellraum mit vielen Kästen und einem integrierten Safe befindet sich ebenfalls in dieser schönen Wohnung.

Das Badezimmer ist mit einem Handwaschbecken und einer großen Dusche ausgestattet. Die Marmor und Granitfliesen sorgen für ein angenehmes Spa-Gefühl.

Ein weiteres Plus dieser Immobilie ist der überdachte Stellplatz direkt vor dem Hauseingang. Hier können Sie Ihr Auto sicher und bequem parken. Auch Fahrräder und Kinderwagen finden hier Platz. Ein geräumiges Kellerabteil mit 5m² steht ebenfalls zur Verfügung.

Die Lage dieser Wohnung ist einfach unschlagbar. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und bringt Sie in wenigen Minuten zum nächsten U-Bahnhof oder ins Zentrum von Wien. Auch die Straßenbahn ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in alle Richtungen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind schnell zu erreichen. Auch kulinarisch hat der 19. Bezirk einiges zu bieten - hier finden Sie eine große Auswahl an Restaurants und Cafés für jeden Geschmack.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihre zukünftige Traumwohnung in Wien! Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einzigartige

Immobilie persönlich zu präsentieren und Ihnen bei der Erfüllung Ihres Wohntraums behilflich zu sein.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap