

HELLES 4-ZIMMER-APARTMENT MIT TERRASSE IN NUSSDORF



Objektnummer: 3434

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und
Geschäftsvermittlung GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2007
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 70,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Gesamtmiete	1.999,99 €
Kaltmiete (netto)	1.320,98 €
Kaltmiete	1.818,26 €
Betriebskosten:	496,28 €
USt.:	181,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Brigitte U. Stanzel

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH
Petersplatz 9
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05
F +43 (1) 533 08 87

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











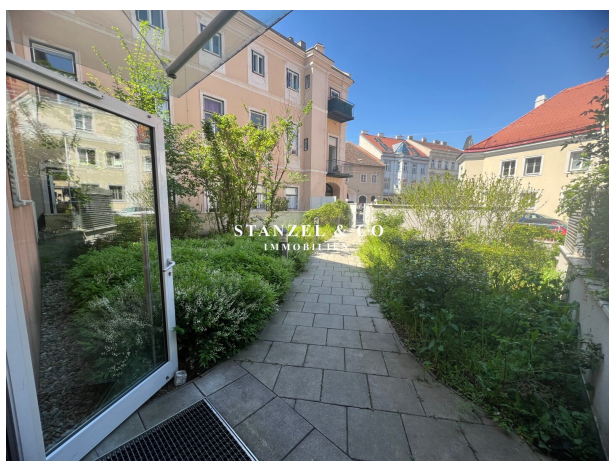


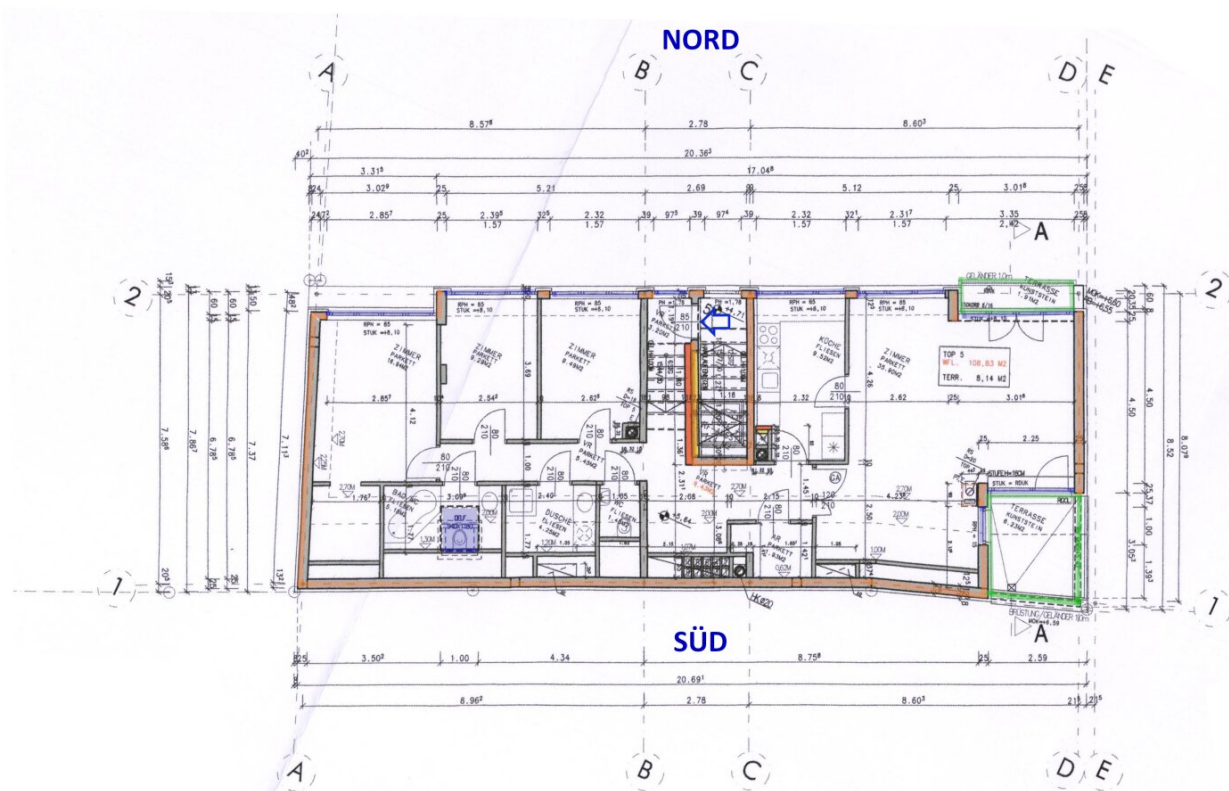












Objektbeschreibung

Sonniges 109m² großes 4-Zimmer-Apartment mit 8m² großen Terrassen

(Vorzimmer, Wohnesszimmer, offene Küche, 3 Schlafzimmer, begehbare Garderobe, 2 Bäder, Abstellraum, 2 WCs & Kellerabteil)

--- 3.Stock ohne Lift ---

Bezugsdatum: 01.09.2025

Vom 9m² großen Vorzimmer, das ausreichend Platz für eine Garderobe bietet, gelangt man in das nord- sowie südseitig orientierte 36m² große Wohnesszimmer mit Ausgang auf die schöne, 6m² große gartenseitige Südterrasse und die 2m² große Terrasse. Die anschließende 10m² große Küche ist mit einem Fenster, Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug, Mikrowelle, Geschirrspüler & Kühl-Gefrierkombination versehen. Die 3 Schlafzimmer sind zentral vom Vorzimmer aus begehbar. In das 17m² große Schlafzimmer ist eine begehbare Garderobe integriert. Das 5m² große Badezimmer ist mit einer Wanne, einem (Dachflächen-) Fenster, Handtuchtrockner, Spots, Waschtisch, Spiegel, elektrische Entlüftung und WC ausgestattet. Das zweite, 4m² große Bad hat eine Dusche, einen Waschtisch, einen Handtuchtrockner, eine elektrische Entlüftung und einen Waschmaschinenanschluss. Des Weiteren gibt es einen 2m² großen Abstellraum sowie ein separates WC mit einem Gästewaschbecken, elektrischer Entlüftung, Spiegel und Spots.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet.

Mietvertragskosten bei der Hausverwaltung (Gestion) einmalig: € 250,--

[HIER GEHTS ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG DURCH DIE IMMOBILIE](#)

Garage zu mieten möglich!

Infrastruktur: Durch die Straßenbahnlinie D ist eine gute Anbindung zur U-Bahn U4 sowie in die City gewährleistet. Es gibt eine große Auswahl an Lokalen und Heurigen in der Umgebung. Durch einen fußläufig erreichbaren Billa, Hofer und Bäcker ist eine gute Nahversorgung in unmittelbarer Nähe. Das Q19 mit zahlreichen Geschäften und Einzelhandel ist in nur 2 Straßenbahnstationen Entfernung. Die herrliche Grünlage bietet viele Wander- und Spazierwege an. Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung liegt uns auf und kann Ihnen gerne übermittelt werden.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap