

**Charmante 2-Zimmer Altbauwohnung | 1090 zentrale Lage  
| U6 Nußdorfer Straße | Donaukanal**



**Objektnummer: 5453/201**

**Eine Immobilie von JK IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1870
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	42,64 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,82 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 72,00 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	240.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	93,81 €
<b>USt.:</b>	10,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3,60 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jeanette Kaucic**

JK IMMOBILIEN  
Eichenstrasse 21  
2003 Leitzersdorf

















## Objektbeschreibung

Diese entzückende Altbauwohnung befindet sich in sehr zentraler und dennoch beruhigter Lage des 9. Wiener Bezirks. Die südseitige Wohnung liegt im 1. Liftstock und bietet ca. **42,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Die großen Fensterflächen mit Altwiener Oberlichtern durchfluten die Räume mit viel Licht. Die Lage ist ausgezeichnet, in nur wenigen Minuten Gehdistanz erreicht man die **U6 Station Nußdorfer Straße** sowie die **U4 Station Spittelau** und damit **in Kürze die Wiener Innenstadt**. Der **nahegelegene Donaukanal** sowie der nahe gelegene **Währinger Park** bieten viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Billa, Bipa, Hofer) sowie vielfältige Gastronomieeinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

### Die Eckdaten im Überblick:

- Wohnfläche ca. 42,64 m<sup>2</sup>
- Sofort beziehbar - gepflegter Zustand
- 1. Liftstock
- Raumaufteilung: Vorzimmer, Bad mit Dusche & WC, Wohnzimmer, Kabinett
- Inklusive vollausgestatteter Küche
- Möblierter Schrankraum
- Viel Stauraum im Vorzimmer
- Eichenparkett
- Kunststofffenster
- Raumhöhe 2,90 m



- Gasetagenheizung
- Kellerabteil 5,82 m<sup>2</sup>
- Fahrradabstellplatz
- Exzellente Verkehrsanbindung

**Monatliche Vorschreibung brutto: € 150,67**

**Energieausweis:** Der Heizwärmebedarf beträgt 72 kWh/m<sup>2</sup>a, welcher der Klasse C entspricht.

**Öffentliche Verkehrsanbindungen:**

190m zur Straßenbahn 37,38 - "Nussdorfer Straße U"

260m zur Straßenbahn 1,D - "Augasse"

300m zum Autobus 37A - "Spittelau S+U"

350m zur U-Bahn U6 - "Nußdorfer Straße"

750m zum Bahnhof Spittelau - U4, U6, S40, R40, Rex4, Rex41

Ich ersuche um Verständnis, dass ich aufgrund meiner Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten kann.

Hinweis: Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB Nr.262/96 einschließlich des § 15 Maklergesetz als vereinbart. Die Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Abgebers und sind ohne Gewähr. Nebenkosten: 1,1% Eintragungsgebühr, 3,5% Grunderwerbsteuer, Vermittlungsprovision 3% + 20% Ust. Ich weise ausdrücklich auf meine Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin. Satz- und Druckfehler sowie Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap