

Gemütlicher Wohnraum im 10. Wiener Gemeindebezirk



Objektnummer: 88427

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Adresse | Van-der-Nüll-Gasse 47 |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1100 Wien |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 47,44 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Gesamtmiete | 949,00 € |
| Kaltemiete (netto) | 758,35 € |
| Kaltemiete | 862,72 € |
| Betriebskosten: | 104,37 € |
| USt.: | 86,28 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

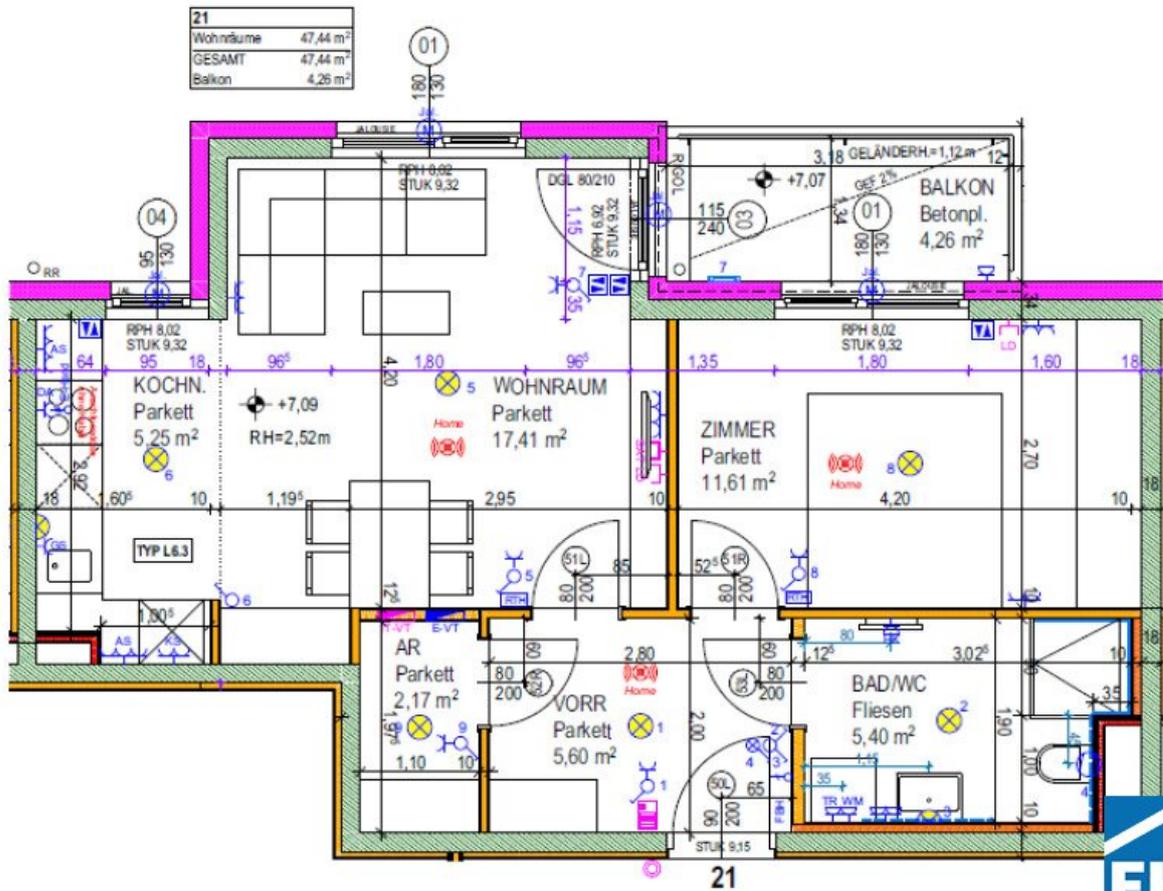


Andreas Minarik

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien







Objektbeschreibung

Gemütlicher Wohnraum im 10. Wiener Gemeindebezirk

Willkommen in der Van-der-Nüll-Gasse!

Die Wohnung befindet sich in der Van-der-Nüll-Gasse 47/21, in einem gepflegten Wohnhaus im 10. Wiener Gemeindebezirk. Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und eine angenehme Wohnumgebung. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Favoritenstraße mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsbetrieben des täglichen Bedarfs.

Wunderschöne Wohnung in praktischer Lage

Die öffentliche Anbindung ist ideal: Die U1 Station Reumannplatz sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum. Auch der Hauptbahnhof ist mit dem Auto nur zehn Minuten entfernt – perfekt für Pendler und Vielreisende.

Die Wohnung

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und einen gemütlichen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Der Wohnbereich umfasst eine moderne, vollausgestattete Wohnküche, ein getrennt begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC, sowie einen praktischen Abstellraum und einen einladenden Vorraum.

Ausstattung

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Abstellraum
- Kellerabteil

- modernes Bad mit WC und Dusche

Heizung und Warmwasser wird nach Verbrauch berechnet

Beziehbar ab: 01.10.2025

Befristung: 3 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 <300m

Apotheke <275m

Klinik <475m

Krankenhaus <1.325m

Kinder & Schulen

Schule <150m

Kindergarten <325m

Universität <825m

Höhere Schule <2.175m

Nahversorgung

Supermarkt <200m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <1.150m

Sonstige

Geldautomat <475m

Bank <400m

Post <375m

Polizei <575m



Verkehr

Bus <225m

U-Bahn <700m

Straßenbahn <275m

Bahnhof <700m

Autobahnanschluss <1.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.