

**3-Zi.-Wohnung mit Balkon! Ab 01.01!**



FRIEDRICH  
IMMO  
www.friedrich-immo.at

**Objektnummer: 33834**

**Eine Immobilie von Friedrich Immobilienmanagement GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Van-der-Nüll-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,39 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Gesamtmiete	1.150,00 €
Kaltmiete (netto)	827,18 €
Kaltmiete	1.045,46 €
Betriebskosten:	176,44 €
USt.:	104,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Niklas Brey

Friedrich Immobilienmanagement GmbH  
Stolzenthalergasse 24  
1080 Wien

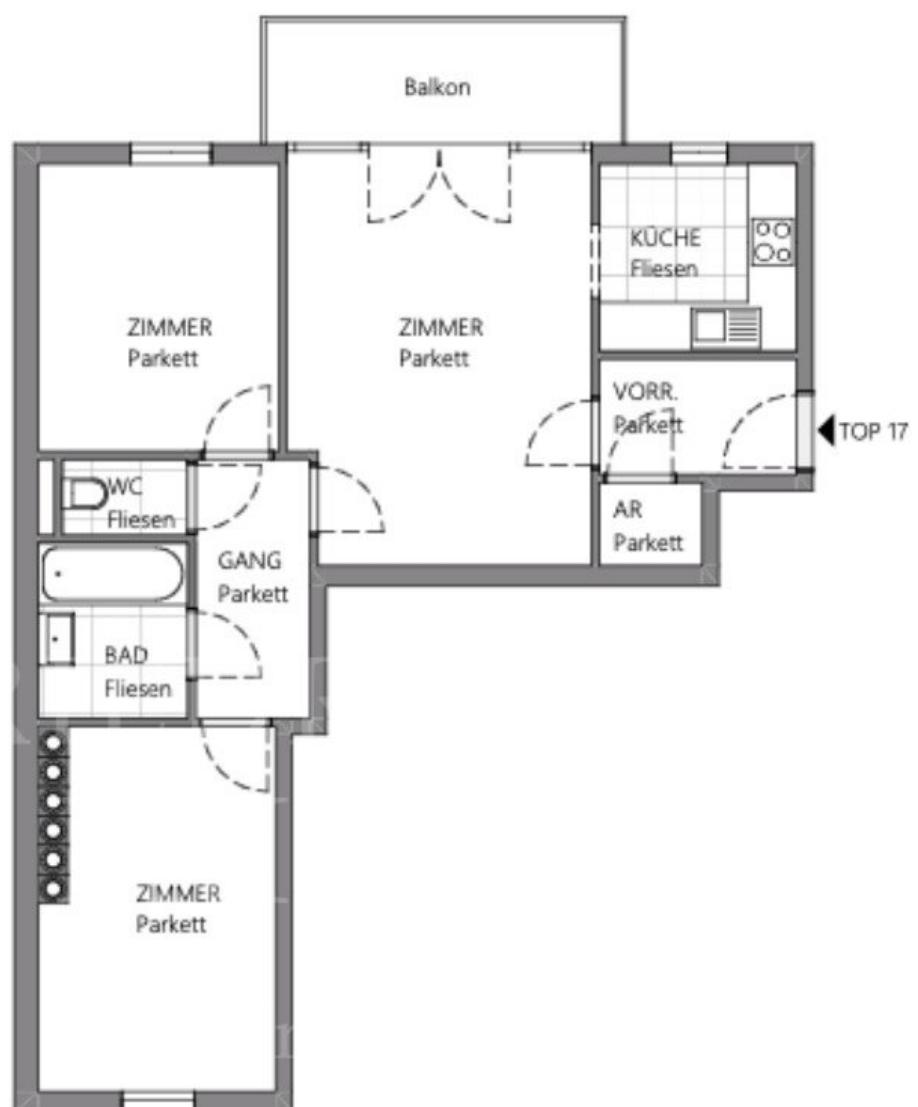
T +43 664 47 00 847

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









# Objektbeschreibung

## 3-Zi.-Wohnung mit Balkon!

Zur Vermietung gelangt diese **3-Zi.-Wohnung** im Herzen des 10. Wiener Gemeindebezirks.

Die Wohnung verfügt insgesamt über eine Fläche von **63,39m<sup>2</sup>** und teilt sich wie folgt:

- Vorzimmer
- großes Wohnzimmer mit Küchennische
- 1. Schlafzimmer
- 2. Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne
- separate Toilette
- Abstellraum

Die Wohnung liegt im 4. Liftstock und befindet sich in einem guten Zustand. Die Wohnräume sind mit Parkett ausgestattet, im Badezimmer befinden sich moderne Fliesen. In der Küchennische wurde eine neue Küchenzeile installiert, die über alle notwendigen Geräte für den alltäglichen Gebrauch verfügt.

Es besteht die Möglichkeit in der hauseigenen Garage Stellplätze anzumieten.

In unmittelbarer Nähe finden Sie Bus- und U-Bahnstationen sowie Straßenbahnhaltestellen und einen Bahnhof, die Ihnen eine hervorragende Erreichbarkeit des gesamten Stadtgebiets ermöglichen.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage über das Kontaktformular mit Ihren Daten. Gerne werden wir Ihnen anschließend einen Terminvorschlag für eine Besichtigung senden.

Bitte beachten Sie: **Anfragen werden ausschließlich via E-Mail beantwortet.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap