

## **Geräumige und gepflegte 2-Zimmerwohnung mit Balkon und Gartenmitbenützung**



**Objektnummer: 3545**

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienreuhand  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nussbergasse 30
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1920
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	82,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.255,52 €
Kaltemiete (netto)	867,79 €
Kaltemiete	1.141,38 €
Betriebskosten:	273,59 €
USt.:	114,14 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Johannes M. Pokorny

Johannes M. Pokorny Immobilienreuhand e.U.  
Argentinierstrasse 43/15  
1040 Wien



















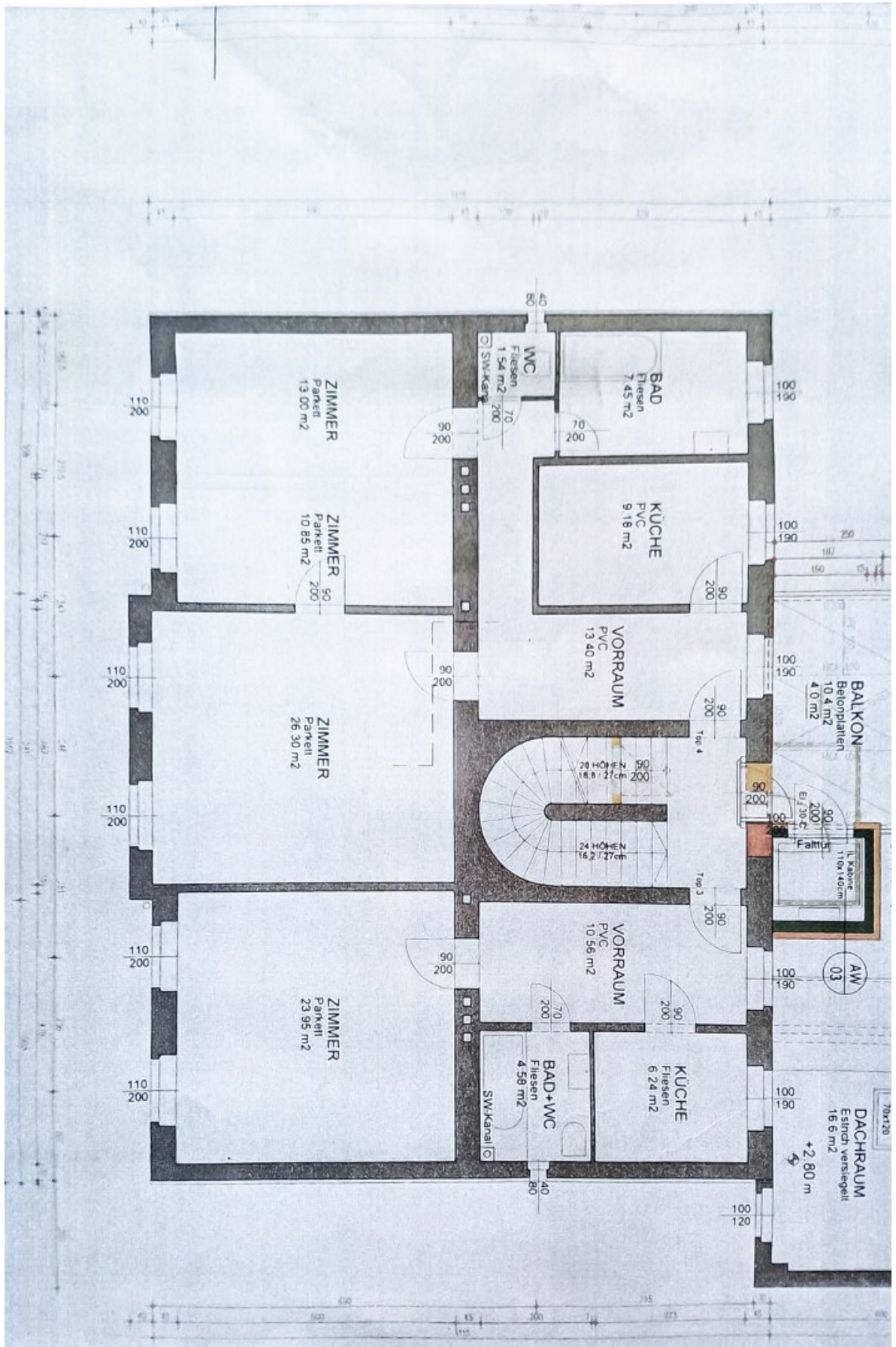












# Objektbeschreibung

## Lage:

Die ruhige Wohnung liegt am Fuße des Naherholungsgebiets des Nussbergs, gleich in der Nähe der Endstation der Linie D.

An Einkaufsmöglichkeiten gibt es u.a. eine Billa Filiale am Nußdorfer Platz, sowie zahlreiche Shops im nicht weit entfernten Einkaufszentrum Q19.

## Objekt:

Diese kürzlich renovierte Mietwohnung ist sehr ruhig und sehr gepflegt. Mit rund 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie viel Platz und ein gutes Wohngefühl.

Sie besteht aus zwei sehr geräumigen und hellen Zimmern, einer großen Küche, und einem großen hellen Badezimmer mit Badewanne.

Sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer, kann man einen weitläufigen Blick in Richtung Süden und der Stadt genießen. Und steht auf der Gartenseite ein ca. 10m<sup>2</sup> großer und moderner Gemeinschaftsbalkon mit schönem Grünblick zur Verfügung.

Darüber hinaus gibt es auch einen Gartenbereich mit Sitzgelegenheit, der von den Bewohnern mitbenutzt werden kann.

Das Haus selbst präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und hat einen Personenlift. Die Fenster besitzen eine Dreifachverglasung, und hilft die Brennwerttherme beim Energiesparen.

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 <175m

Apotheke <725m

Klinik <925m

Krankenhaus <2.150m

### **Kinder & Schulen**

Schule <400m

Kindergarten <575m

Universität <1.100m

Höhere Schule <1.125m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <425m

Bäckerei <350m

Einkaufszentrum <950m

### **Sonstige**

Geldautomat <450m

Bank <425m

Post <550m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <200m

U-Bahn <1.400m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <550m

Autobahnanschluss <850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap