

## Top 1,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe Gasometer



Objektnummer: 92809

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nussbaumallee 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,35 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 25,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Gesamtmiete	943,55 €
Kaltmiete (netto)	737,55 €
Kaltmiete	857,77 €
Betriebskosten:	120,22 €
USt.:	85,78 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Egon-Adrian Toth, B.A.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



EHL



EHL



EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



EHL



EHL



EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

com>11

Nußbaumallee 4 - 6  
1110 Wien

SLIM  
building  
concept



WOHNUNG	Typ A / 1 Zimmer
Bauteil	Regel
TOP Nr.	224
Stiege	1
Geschoß	6 OG
Wohnfläche	47.35 m <sup>2</sup>
Loggia	4.92 m <sup>2</sup>
Balkon	2.94 m <sup>2</sup>
Terrasse	-
Zubehör	Einlagerungsraum im KG

BAUTRÄGER  
Bank Austria Real Invest  
Immobilien-Kapitalanlage GmbH  
1020 Wien

BAUBETREUUNG / PROJEKTMANAGEMENT  
KALICO Development GmbH  
1070 Wien, Wimbergergasse 14-16  
T: +43 1 54625, E: info@kalico.at

PLANUNG  
SUE Architekten  
1070 Wien, Kaiserstrasse 119  
T: +43 1 9415265, E: office@sue-architekten.at

Maßstab Grundrissplan  
M 1 2 3 4 5

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaubeschlägen nicht geeignet.  
Maß- und Flächenabstände +13%. Fensteraußen- und Architekturmaße sind Planinhalt.  
Statische, bauphysikalische und haustechnische Details sind nicht Planinhalt.  
Strichiert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist  
nicht Teil der Grundausstattung. Details zu Installationen und zu  
den Bau- und Ausstattungsbeschreibungen zu entnehmen.  
ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.

STAND  
**EHL**

ABKÜRZUNGEN:  
BRE ..... Brandrauchentlüftung  
DUK ..... Deckenunterkante  
FIX ..... Fixverglasung  
FPH ..... Fertigparapethöhe über Fußboden  
H ..... Höhe  
OK ..... Oberkante  
UZ ..... Unterzug



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### Top 1,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe Gasometer

Moderner Gebäudekomplex in markanter Lage: durch die Anbindung an die Südosttangente sind sowohl der Flughafen als auch das Zentrum Wiens schnell erreichbar. Durch die fußläufig erreichbare U-Bahnstation (U3) ist man öffentlich in nur 9 Minuten in der City. Das in der Nähe gelegenen Gasometer mit einer großen Shoppingmall sowie einem Entertainment Center bietet eine optimale Versorgung.

Die Wohnung selbst befindet sich im 6. Liftstock und verfügt über einen großzügigen Wohnraum mit Kochnische, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, einen Abstellraum, sowie einen Vorraum. Der ca. 8m<sup>2</sup> große Balkon mit Loggia rundet dieses Angebot perfekt ab.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

### Ausstattung

- komplett ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Dusche, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Kellerabteil

Ein Lift, eine Waschküche sowie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sind im Haus vorhanden.

Weiters besteht die Möglichkeit in der hauseigenen Tiefgarage einen Stellplatz anzumieten.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

## Öffentliche Verkehrsanbindung

U-Bahnlinie U3 "Gasometer"

Buslinie 72A

zzgl. Heizung EUR 37,88+ USt. EUR 7,58= Brutto EUR 45,46

**Befristung:** 5Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht

## Nebenkosten:

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

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 <150m

Klinik <325m

Krankenhaus <1.925m

### Kinder & Schulen

Schule <200m

Kindergarten <275m

Universität <1.225m

Höhere Schule <1.175m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**Nahversorgung**

Supermarkt <200m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <200m

**Sonstige**

Geldautomat <175m  
Bank <675m  
Post <750m  
Polizei <975m

**Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <150m  
Straßenbahn <700m  
Bahnhof <150m  
Autobahnanschluss <800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN