

SCHÖNE 3 - ZIMMER WOHNUNG MIT FREIFLÄCHE / NÄHE SAARPARK



Wohnzimmer (SO)

Objektnummer: 120933

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nusswaldgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m ²
Nutzfläche:	63,00 m ²
Gesamtfläche:	71,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 74,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,41
Gesamtmiete	1.199,00 €
Kaltmiete (netto)	1.011,41 €
Kaltmiete	1.181,95 €
Betriebskosten:	169,54 €
USt.:	17,05 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

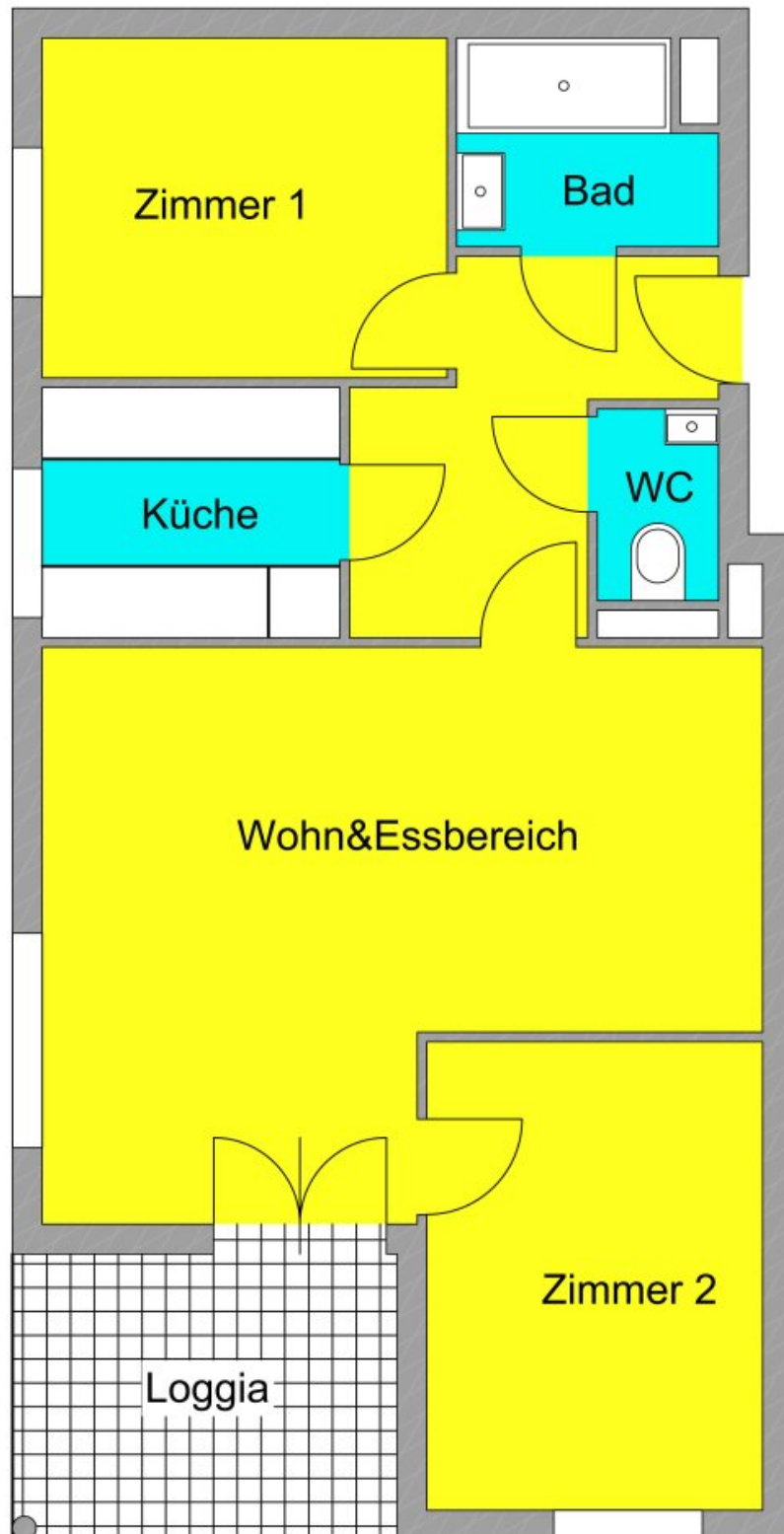
Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese **ca. 63m² große 3 - Zimmer Wohnung, mit Freifläche (ca.8m²)**, in sehr guter des **19. Wiener Gemeindebezirks (Döbling)**.

Das Objekt befindet sich im **2. Liftstock**, in Ruhelage und ist **südlich** als auch **östlich** ausgerichtet.

Die Wohnung ist größtenteils **zentral begehbar** und verfügt über eine **optimale Raumaufteilung**.

Die 3 - Zimmer - Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- Badezimmer mit Wanne
- Kinder/Arbeitszimmer (ca.10m²(S))
- Küche mit Waschmaschinenanschluss (S)
- Wohnzimmer mit Terrassenzugang (ca.24m²(S, O))
- Schlafzimmer (ca.12m²(O))
- Separates WC mit Handwaschbecken

Die hochwertige Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet (inkl. Waschmaschine). Ein **Fahrrad/Kinderwagenraum** sowie ein **Kellerabteil** mit **ca. 2m²** sind ebenso vorhanden. Des Weiteren sind die Fenster zum Teil mit manuell bedienbaren **Rollladen** versehen. Die Raumhöhe beträgt **2,52m**. Verwaltet wird die Liegenschaft von der **Czembirek, Reich-Rohrwig Immobilienverwaltung**.

Der historisch gewachsene Bezirk Döbling bezaubert mit romantischem Heurigen-Flair, ebenso wie mit beschaulicher Natur und hervorragender Infrastruktur. Der nahe Wienerwald

und die umliegenden Weingärten laden zu Spaziergängen, Sport und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Neben vielfältigen Nahversorgern finden sich auch eine Reihe exklusiver Einkaufsmöglichkeiten. Gute, angesehene Schulen, Ärzte und Spitäler befinden sich im nahen Umfeld. Durch die günstige Verkehrsanbindung ist die Wiener City innerhalb von 20 Minuten zu erreichen. Der schnelle Weg über den Wienerwald zur Westautobahn macht die Lage der Wohnung besonders attraktiv.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden. **S45** Station Oberdöbling (**Hütteldorf-Handelskai**), **39A** Station Silbergasse (**Heiligenstadt-Sievering**), **10A** Station Silbergasse (**Niederhofstraße-Heiligenstadt**), **38** Station Silbergasse (**Grinzing-Schottentor**).

HINWEIS: FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@LIM-BROKER.AT ZUR VERFÜGUNG.

Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere der Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>, auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird). Alle Angaben sind ohne Gewähr.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap