

**IM HERZEN NUSSDORFS | Urban trifft Weinberge –
Modernes Single-Apartment mit Balkon und Heurigen um
die Ecke**



Objektnummer: 16649

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	31,54 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	750,00 €
Kaltmiete (netto)	681,82 €
Kaltmiete	681,82 €
USt.:	68,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

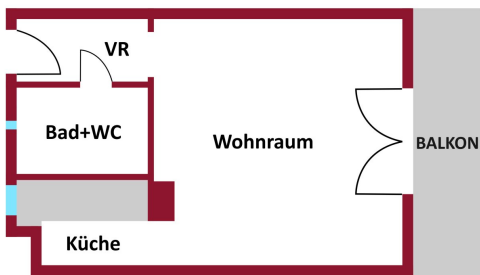


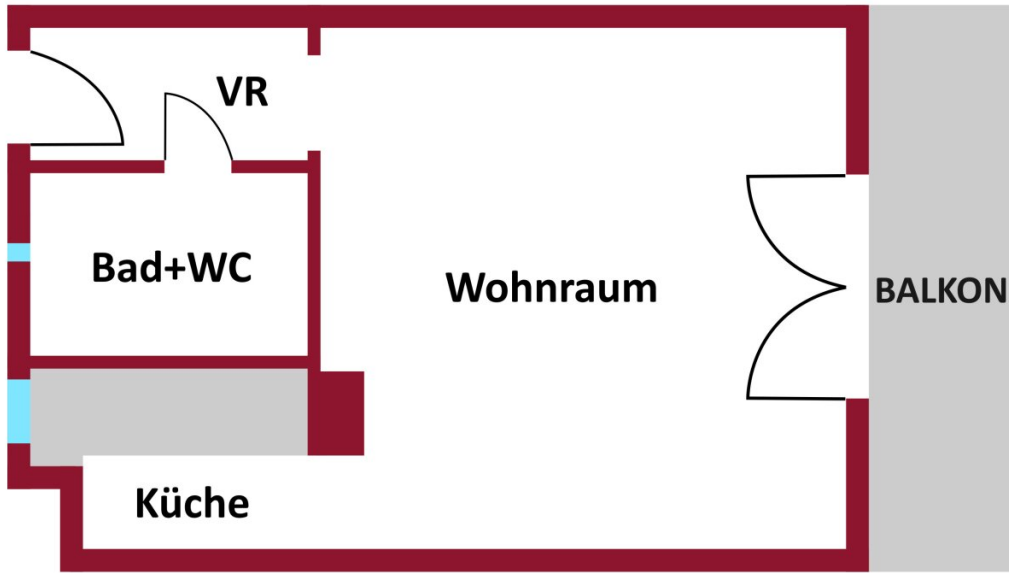
Philipp Kraus

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 2206915







Objektbeschreibung

Charmante Single-Wohnung zwischen urbanem Leben und Natur

Diese einladende Wohnung mit ca. 32 m² Wohnfläche befindet sich **im Herzen von Nussdorf** – eingebettet zwischen historisch geprägten Gassen und idyllischen Weinbergen. Hier verbindet sich **städtische Infrastruktur mit naturnahem Wohnen** auf besonders angenehme Weise.

Die Wohnung überzeugt durch eine klare und durchdachte Raumaufteilung: vom Vorzimmer aus gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer sowie in das Badezimmer. Direkt aus dem Wohnzimmer betreten Sie auch **die charmante Außenfläche**, die zu entspannten Frühlings- und Sommerabenden im Freien einlädt.

Die integrierte Küchennische ist funktional gestaltet und mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet.

Eine ideale Oase **für gemütliches Wohnen in der Stadt – und gleichzeitig ganz nah an der Natur.**

Die Flächen der 1-Zimmer-Wohnung gliedern sich in:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Badezimmer
- Balkon

Die Wohnung wird vorerst für 5 Jahre befristet vermietet.

Kostenübersicht:

Monatliche Gesamtmiete: EUR 750,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

Mietvertragserrichtungskosten: EUR 350,00 (zzgl. 20% USt.)

Kaution: EUR 2250,00 (3 BMM)

Besichtigung & Kontakt

Für weitere Informationen oder einen Termin steht Ihnen Herr Kraus Philipp gerne zur Verfügung:

? +43 664 2206915

? www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap