

**Helle und moderne 2-Zimmer Wohnung mit großer Loggia  
und Fernblick!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 11477**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nußdorfer Lände
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1998
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,48 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	70,34 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	70,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 83,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,28
Gesamtmiete	1.200,00 €
Kaltmiete (netto)	1.064,74 €
Kaltmiete	1.187,70 €
Betriebskosten:	122,96 €
USt.:	12,30 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Martina Schütz**











  
Berufsausweis für Immobilienreuhänder

  
**Martina Schütz**  
Vorname/Name

**Accenta Immobilien e.U.**  
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

**Eigentümerin**  
Stellung im Unternehmen  
**Wien**  
Standort

**AT01011043**  
Treuhänder-Nummer

**379995t**  
Firmenbuchnummer

gültig bis  
**12/2027**

 



## Objektbeschreibung

Diese moderne Neubauwohnung mit einer Wohnfläche von 52,48 m<sup>2</sup> wurde kürzlich renoviert und modernisiert.

Herzstück der Wohnung ist der helle Wohnbereich mit offener Küche, der ein angenehmes Wohnambiente schafft und direkten Zugang zu den beiden weitläufigen Loggien bietet.

Dank der großen Fensterflächen ist die Wohnung lichtdurchflutet und bietet – ebenso wie von den Loggien aus – einen beeindruckenden Ausblick vom Kahlenberg bis hin zum Schneeberg.

Die Raumaufteilung umfasst zudem ein gemütliches Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, einen einladenden Vorraum mit praktischer Garderobennische sowie eine separate Toilette.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt eine Klimaanlage, die auch an warmen Tagen für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Die Wohnung befindet sich im 6. Liftstock und überzeugt durch ihre Süd-West-Ausrichtung, die für eine besonders helle und ruhige Wohnatmosphäre sorgt.

Ein Garagenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann – je nach Verfügbarkeit – zusätzlich angemietet werden.

### Lage und Umgebung

Die zentrale Lage und die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (nur 5 Gehminuten zur U-Bahnlinie U4 Heiligenstadt, Straßenbahnlinie D und Schnellbahn S40, S45) ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit sowohl der Innenstadt als auch des Umlands.

Fahrradwege entlang des nahegelegenen Donaukanals und der Donau laden zu Freizeitaktivitäten ein. Ein Einkaufszentrum mit BILLA PLUS, Wein & Co sowie verschiedenen Gastronomieangeboten befindet sich im Muthgasse Zentrum im Erdgeschoss.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung – mit geprüfter Qualität und transparenter Abwicklung.

Die Immobilien Card garantiert Ihnen, dass Sie mit einem geprüften Profi für Verkauf und Vermietung sprechen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <250m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap