

**Direkt in Nußdorf neben traditionsreichen Heurigen |
Loggia in den ruhigen Innenhof | teilmöbliert | inkl. Garage
| 4-Zimmer**



Balkon

Objektnummer: 16879

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	88,00 m ²
Nutzfläche:	93,30 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.580,00 €
Kaltmiete (netto)	1.436,36 €
Kaltmiete	1.436,36 €
USt.:	143,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



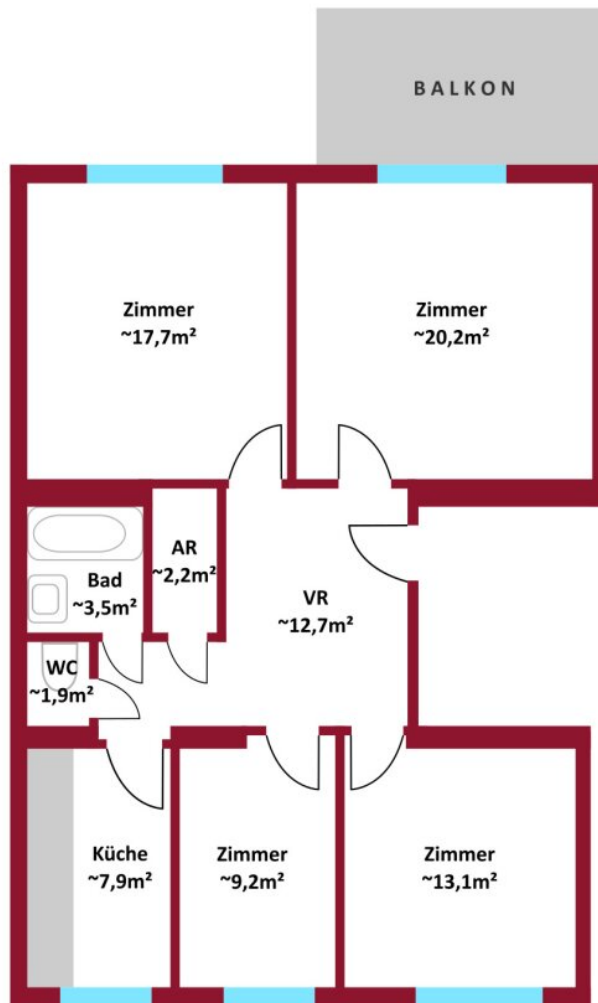
Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 3582426







Objektbeschreibung

Diese 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia in den ruhigen Innenhof liegt in beehrter Lage von Nußdorf im 19. Bezirk – umgeben von traditionellen Heurigen und viel Natur. Ob Radfahren entlang der Uferwege, Wandern durch die Weinberge oder eine Joggingrunde im Grünen – hier genießen Sie hohe Lebensqualität direkt vor der Haustür.

Die Wohnung punktet mit einer optimalen Raumaufteilung und wird **teilmöbliert** vermietet. Alle Zimmer sind vom Vorraum zentral begehbar – ideal für Paare mit Platzbedarf, Familien oder eine WG. Die **vier gut geschnittenen Zimmer** lassen sich flexibel gestalten, ob als Arbeitszimmer, Gäste- oder Kinderzimmer. **Alle Räume wurden frisch ausgemalt.**

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, das WC ist separat angeordnet. Die Küche ist mit allen üblichen Geräten und einer Waschmaschine ausgestattet.

Die **großzügige, südwestlich ausgerichtete Loggia** mit Blick in den ruhigen Innenhof lädt dazu ein, den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Ein **Kellerabteil** sowie eine **eigene Garage** sorgen für zusätzlichen Stauraum.

Wohnungsaufteilung/Infos:

- Vorzimmer
- Küche: Geschirrspüler, Kühlschrank, Waschmaschine, Gas-Herd
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- 4 zentral begehbare Zimmer
- Abstellraum
- Loggia

- inkl. Kellerabteil

- inkl. Garage

Die Wohnung wird vorerst für 5 Jahre befristet vermietet.

Kostenübersicht:

Monatlich pauschalierte Miete: EUR 1.580,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

Mietvertragserrichtungskosten: EUR 360,00 zzgl. 20% USt.

Kaution: EUR 4.740,00 (3 BMM)

Gerne steht Ihnen Frau **Bettina Holzinger** für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter **+43 664 35 82 426** zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap