

NUSSDORFER BALKONAPARTMENT - SONNIG - MODERN & GARTENSEITIG



Objektnummer: 3833

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und
Geschäftsvermittlung GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 53,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Gesamtmiete	1.219,00 €
Kaltmiete (netto)	809,91 €
Kaltmiete	990,69 €
Betriebskosten:	180,78 €
Heizkosten:	111,94 €
USt.:	116,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Brigitte U. Stanzel

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH
Petersplatz 9
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05











S

Ü

D

MÖBLIERUNGSVORSCHLAG



1190 WIEN
WOHNHAUS

KARLSDORFERSTRASSE



LEGENDE:

GA GLASAUSCHNITT
TV ANSCHLUSS
SR PARKETT
HEIZKÖRPER

1.STOCK

2-ZIMMERWOHNUNG

WOHNFLÄCHE 50,88M2
BALKON 4,58M2

22. DEZEMBER 2006

Objektbeschreibung

51m² Neubauapartment mit 5m² Südbalkon

(BJ 2006)

(Balkon, Wohnesszimmer mit offener Küche, Südbalkon, Schlafzimmer, begehbare Garderobe, Badezimmer, WC & Kellerabteil)

--- 1.Liftstock - barrierefrei ---

Bezugsdatum: 10.09.2026

An das Vorzimmer schließt das 25m² Wohnesszimmer mit offener Küche und Ausgang auf den 5m² großen Südbalkon an. Die moderne Küche ist mit Geschirrspüler, Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug und Kühlschrank mit Gefrierfach eingerichtet. Das 12m² Schlafzimmer verfügt über eine begehbare Garderobe, ein französisches Fenster und ein anschließendes Bad. Das Badezimmer ist mit Wanne, Spiegel, Waschtisch, Spots, elektrischer Entlüftung, und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC mit Gästewaschbecken, Spots, Spiegel und elektrischer Entlüftung ist separat.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet.

Ein Lift, Waschküche mit Trockner und Waschmaschine, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum befinden sich im Haus.

Weiters ist auch eine Garage im Haus vorhanden.

€ 375,-- Mietvertragskosten bei der Hausverwaltung

GESAMTMIETE: € 1.219,01 inkl. BK, Liftkosten-Akonto, Heizungs-Akonto, Warmwasser-Akonto & MwSt.

HMZ: € 809,92 netto BK: € 180,78 netto MwSt: € 116,37

Heizungs-Akonto: € 61,06 netto Warmwasser-Akonto: € 50,88 netto

GARAGENPLATZ ZU MIETEN MÖGLICH: € 115,--

Infrastruktur: Durch die Straßenbahnlinie D ist eine gute Anbindung zur U-Bahn U4 sowie in die City gewährleistet. In wenigen Gehminuten gelangt man zum Lokal Einkehr zur Zahnradbahn, das Restaurant One Night in Beijing, der Heurige Schübel-Auer und das Restaurant Zum Renner. Ein Billa befindet sich am Nussdorfer Platz, nächst der Straßenbahnstation Sickenberggasse befindet sich ein Hofer, in der Greinergasse gibt es die Backstube Greiner sowie in der fußläufigen Kahlenberger Straße eine Postfiliale. Das Q19 mit zahlreichen Geschäften und Einzelhandel ist in nur 2 Straßenbahnstationen Entfernung. Die herrliche Grünlage bietet viele Wander- und Spazierwege an. Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung liegt uns auf und kann Ihnen gerne übermittelt werden.

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 <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
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 <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap