

Sonniges Wohnen mit Klimaanlage, Wintergarten, Terrasse & Fernsicht



Wohnbereich

Objektnummer: 11526

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:	73,00 m ²
Nutzfläche:	95,60 m ²
Gesamtfläche:	95,60 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 83,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,28
Gesamtmiete	1.650,00 €
Kaltmiete (netto)	1.497,02 €
Kaltmiete	1.636,09 €
Betriebskosten:	139,07 €
USt.:	13,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

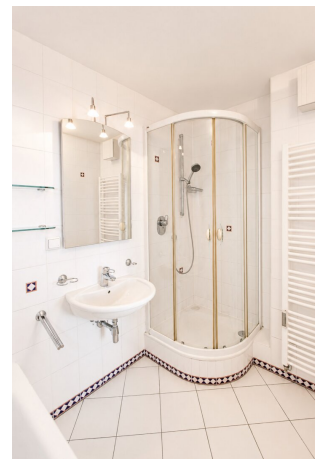
Ihr Ansprechpartner



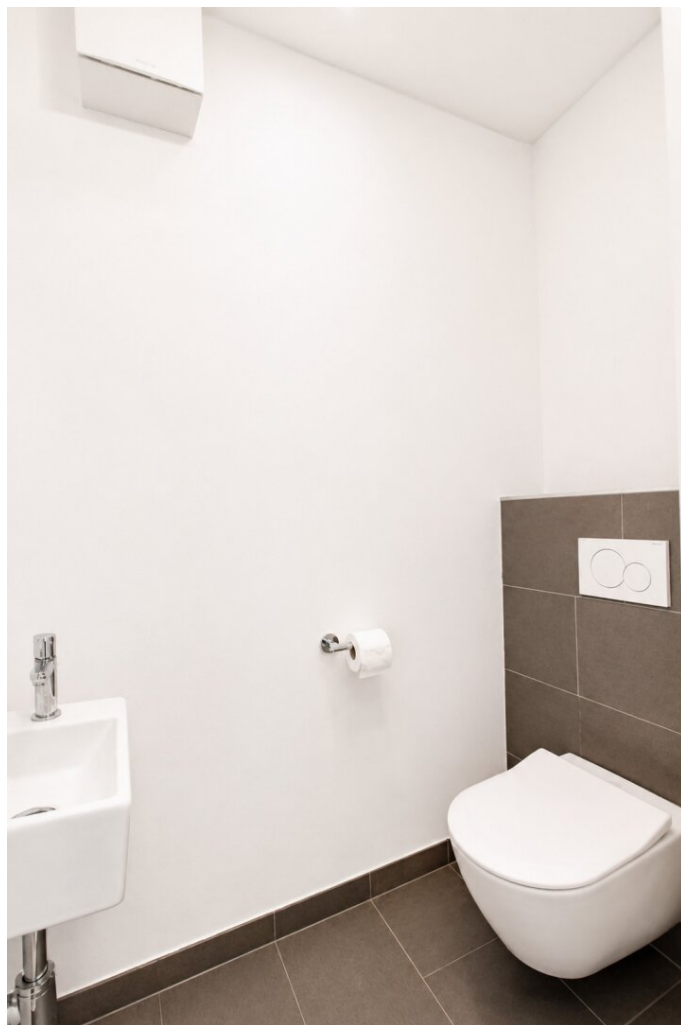
Martina Schütz












IMMOBILIENCARD
Berufsausweis für Immobilienreuhänder



Martina Schütz
Vorname/Name

Accenta Immobilien e.U.
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Eigentümerin
Stellung im Unternehmen

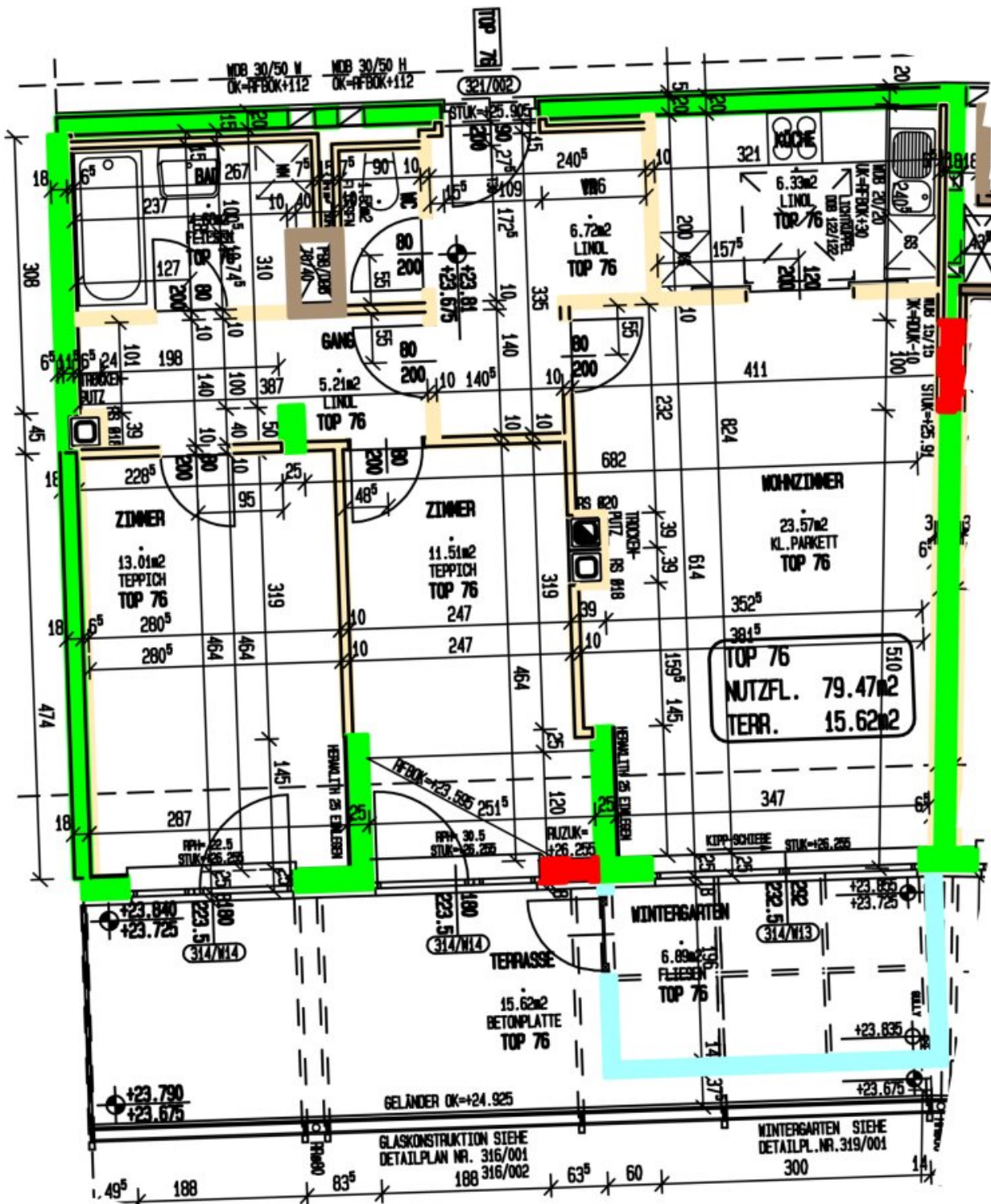
Wien
Standort

AT01011043
Treuhänder-Nummer

379995t
Firmenbuchnummer

gültig bis
12/2027



Objektbeschreibung

Diese moderne Neubauwohnung befindet sich im obersten Stockwerk (7. Liftstock) eines gepflegten Wohnhauses und bietet auf rund 73 m² Wohnfläche höchsten Wohnkomfort. Ergänzt wird das attraktive Raumangebot durch einen ca. 7 m² großen Wintergarten sowie eine großzügige, ca. 15,6 m² große Terrasse.

Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener, hochwertig ausgestatteter Küche. Diese überzeugt nicht nur durch ihr modernes Design und großzügigen Stauraum, sondern auch durch erstklassige Markengeräte, darunter ein Kühlschrank mit No-Frost-Funktion sowie ein Backofen mit integrierter Dampfgarfunktion. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt in den Wintergarten und auf die Terrasse – ideal zum Entspannen und Genießen.

Dank der bodentiefen Fensterflächen präsentiert sich die Wohnung besonders hell und freundlich. Der beeindruckende Panoramablick reicht vom Kahlenberg bis zum Schneeberg und macht diese Immobilie zu etwas Besonderem.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst außerdem zwei ruhige Schlafzimmer, die beide über einen direkten Zugang zur Terrasse verfügen. Weiters verfügt die Wohnung über ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, einen großzügigen Vorraum mit praktischem Schrank, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC mit Handwaschbecken.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt eine Klimaanlage, die auch an heißen Sommertagen ein angenehmes Raumklima gewährleistet. Sämtliche Fenster sind mit elektrischen Raffstores ausgestattet, während der Wintergarten über eine Markise als Sonnenschutz verfügt.

Die Südwest-Ausrichtung sorgt für optimale Lichtverhältnisse und schafft eine helle, freundliche und zugleich ruhige Wohnatmosphäre.

Ein großzügiger Garagenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann um **€ 120,- pro Monat** mitgemietet werden. Der Stellplatz verfügt über eine E-Ladestation und bietet ausreichend Platz auch für größere Fahrzeuge.

Lage und Umgebung

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

Gleichzeitig überzeugt die Wohnung durch ihre **ruhige Lage und Ausrichtung**: Trotz der

Nähe zur Nussdorfer Lände ist der Verkehr kaum wahrnehmbar und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

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