

Stilvoll möblierter Erstbezug im Herzen des 9. Bezirks – mit Garagenplatz



Objektnummer: 5384

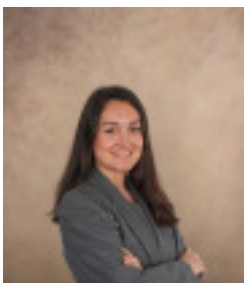
Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nußdorfer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,82 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 93,47 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Gesamtmiete	1.800,00 €
Kaltmiete (netto)	1.491,28 €
Kaltmiete	1.630,84 €
Betriebskosten:	116,16 €
Heizkosten:	108,00 €
USt.:	61,16 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

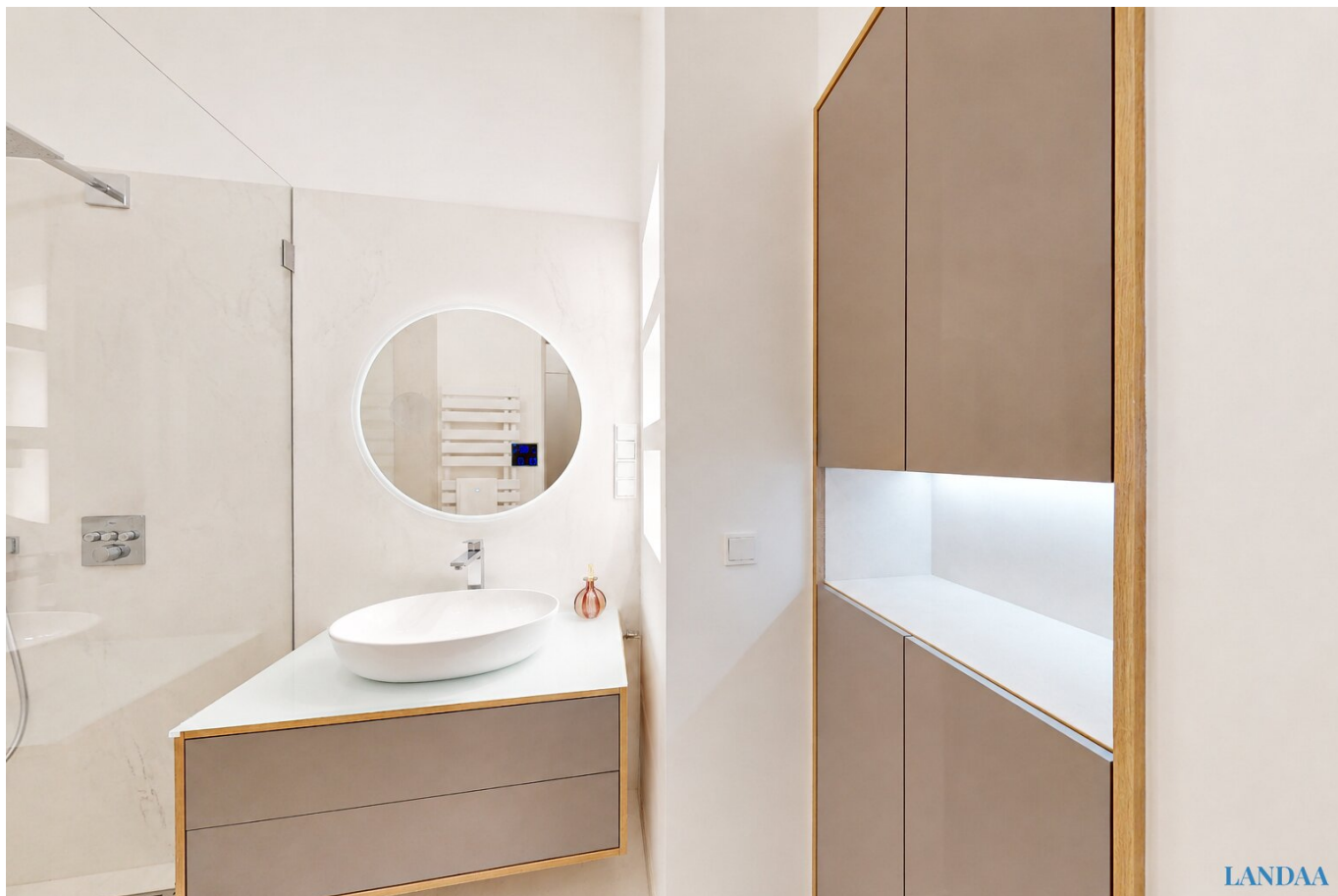
Ihr Ansprechpartner



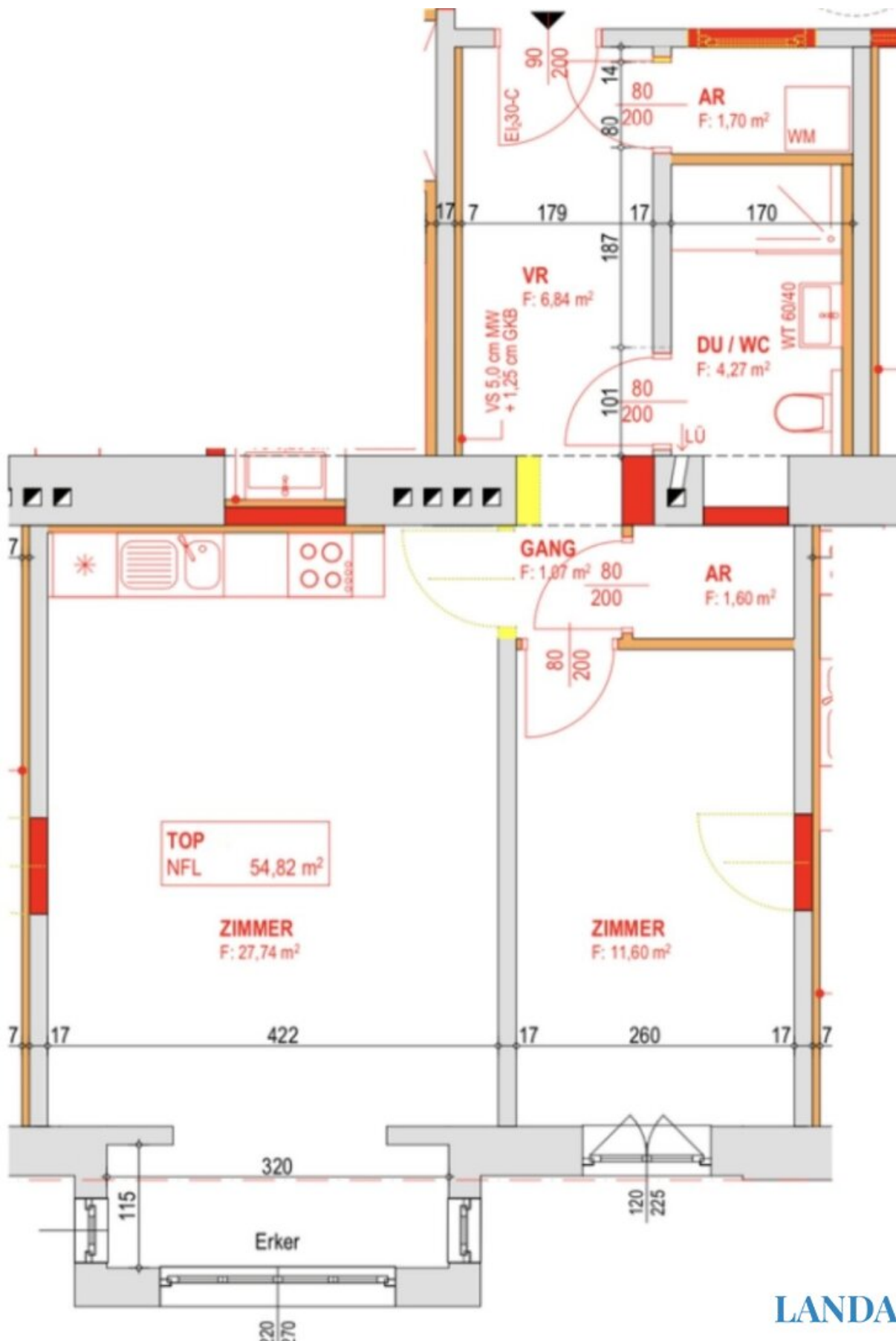
Elza Hallett











LANDAA

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich geschmackvoll eingerichtete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines klassischen Wiener Altbaus in zentraler Lage des 9. Bezirks. Auf einer Wohnfläche von ca. 55 m² verbindet sie stilvolles Wohnambiente mit modernem Komfort und einer durchdachten Raumaufteilung.

Besonders hervorzuheben ist die exklusive und geschmackvoll ausgewählte Ausstattung der Wohnung. Die hochwertige **Bulthaup-Küche** ist mit modernen Elektrogeräten der Marken **Miele und Bosch** ausgestattet. Ein elegantes **Klappbett von Ladenstein** ermöglicht eine besonders flexible und effiziente Nutzung des vorhandenen Wohnraums. Die Wohnung wird vollständig möbliert und bezugsfertig übergeben – ideal für alle, die höchsten Wert auf Qualität, Design und Komfort legen. Die zukünftigen Mieter können ohne zusätzlichen Einrichtungsaufwand einziehen und sich vom ersten Tag an wohlfühlen.

Das Herzstück der Wohnung ist die großzügige, offen gestaltete Wohnküche mit ausreichend Platz für einen gemütlichen Ess- und Wohnbereich. Das separate Schlafzimmer bietet angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Badezimmer mit Dusche, einen Vorraum sowie einen praktischen Abstellraum. Der Grundriss weist eine ca. 28 m² große Wohnküche und ein ca. 11,60 m² großes Schlafzimmer aus.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen:

- Fußbodenheizung
- Echtholzparkett und moderne Fliesen
- offene, vollständig ausgestattete Küche
- innenliegender Sonnenschutz
- Personenaufzug
- Fernwärme
- praktischer Abstellraum

- sofortige Verfügbarkeit

Ein besonderes Plus in dieser zentralen Stadtlage: **Ein Garagenstellplatz steht optional gegen Aufpreis zur Verfügung.** Die Stromkosten sind in der monatlichen Gesamtbelastung enthalten und werden im Zuge der Abrechnung entsprechend dem tatsächlichen Verbrauch angepasst.

Gerne steht Ihnen Frau Hallett bei Fragen oder einem zeitnahen Besichtigungswunsch unter [0699/10 81 54 53](tel:069910815453) zur Verfügung!

Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf www.landaa.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap