

## CHARMANTES HAUS IN EINEM GRÜNEN INNENHOF



**Objektnummer: 29664**

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel  
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung    |
| <b>Land:</b>             | Österreich |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1190 Wien  |
| <b>Baujahr:</b>          | 1900       |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt   |
| <b>Alter:</b>            | Altbau     |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 123,58 m²  |
| <b>Zimmer:</b>           | 3          |
| <b>Bäder:</b>            | 1          |
| <b>WC:</b>               | 1          |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 2.990,00 € |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.718,18 € |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.718,18 € |
| <b>USt.:</b>             | 271,82 €   |
| <b>Provisionsangabe:</b> |            |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Laetitia Gabriel-Hermann**

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.  
Graben 29a  
1010 Wien

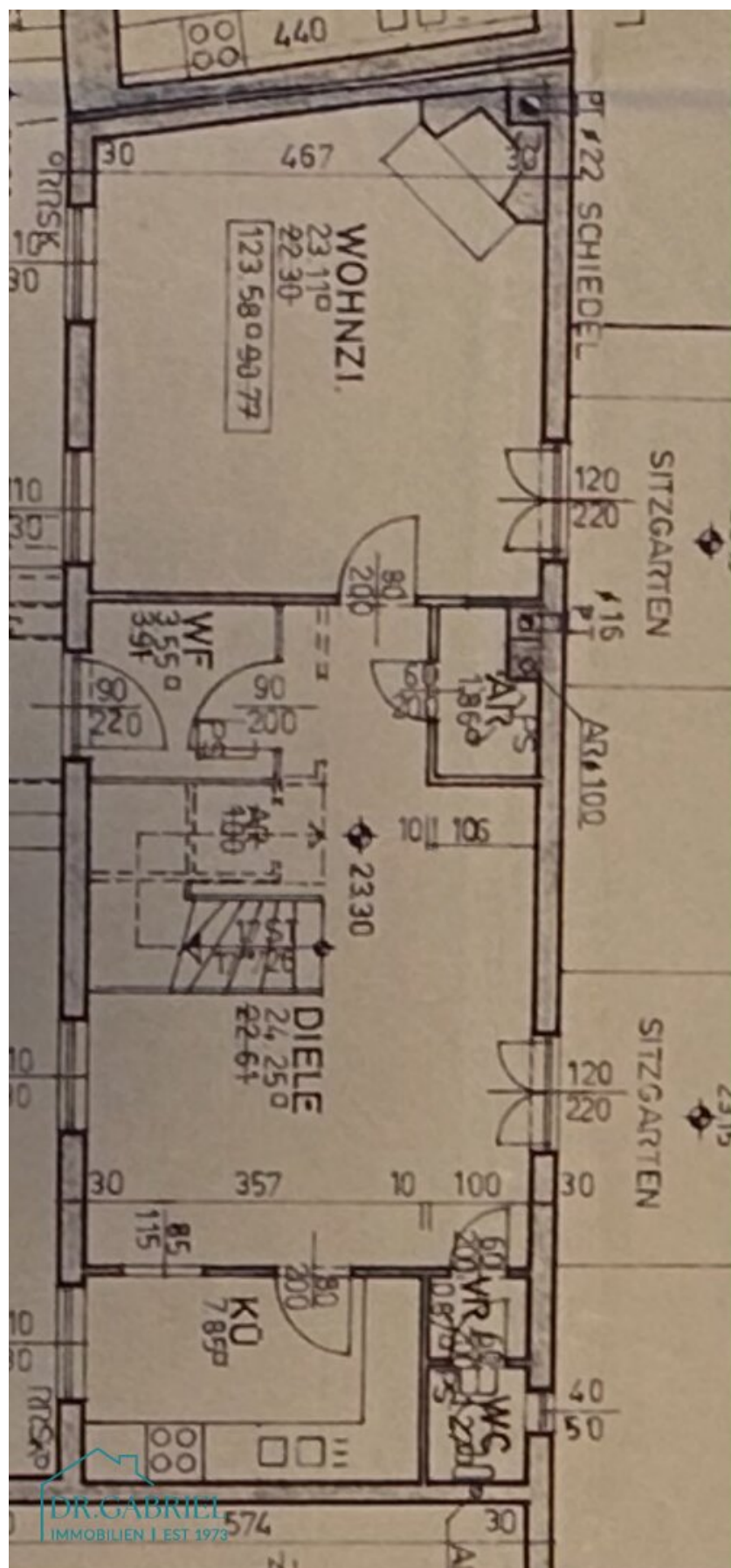
T +43 1 533 10 96

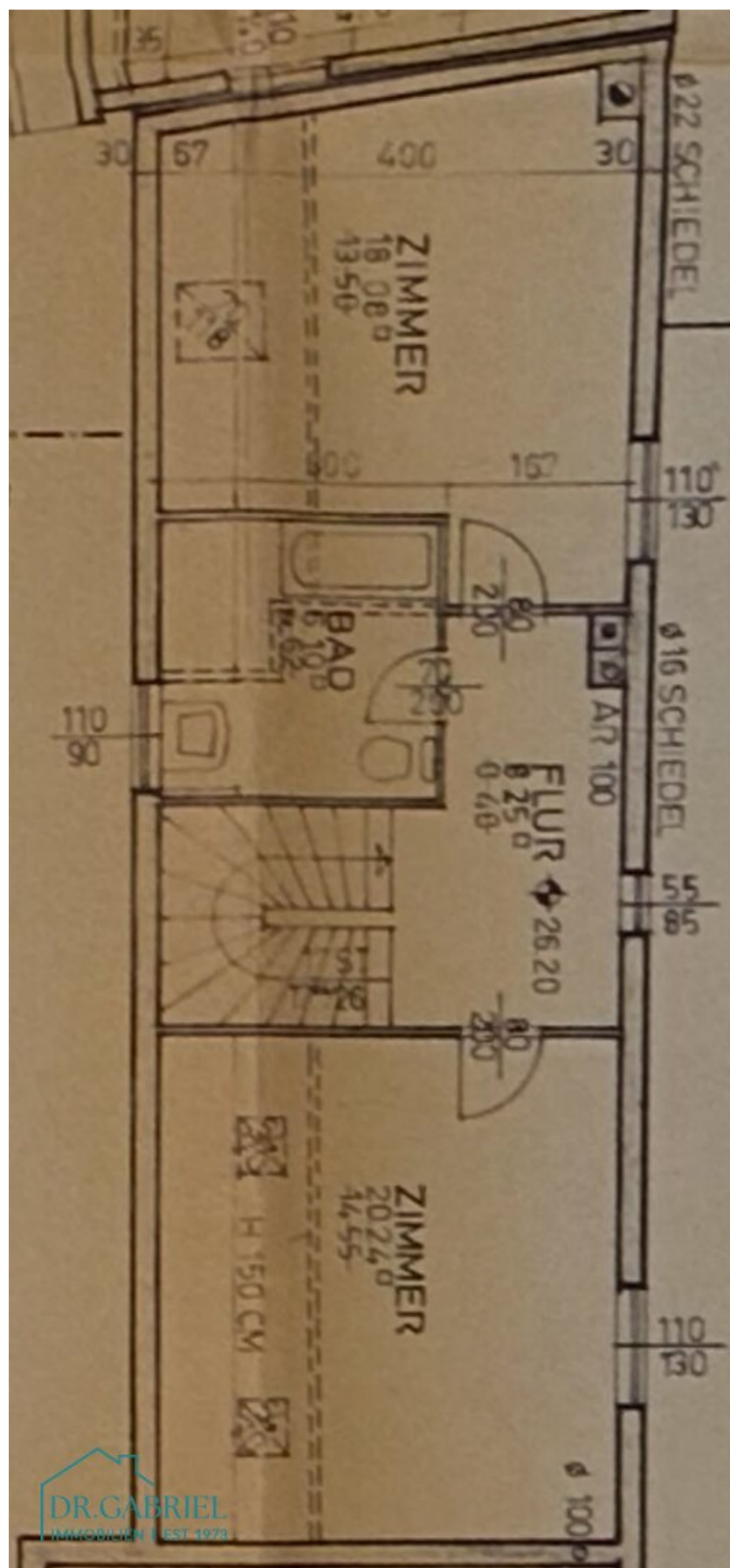












## Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt ein hübsches Winzerhaus in Nussdorf. Das Haus liegt in einem schönen begrünten Innenhof.

RAUMAUFTEILUNG:

EG: geräumige Wohnebene mit offener Küche und Ausgang auf die Terrasse/ Garten, WC

OG: 2 große Schlafzimmer mit Einbauschränken, Bad mit Wanne & Dusche

AUSSTATTUNG:

- Fliesen/Parkettböden
- vollausgestattete Küche
- offener Kamin
- Gartenhaus & Markise
- Außenbeschattung im Obergeschoss
- Gegensprechanlage

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**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 <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap