ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Wohlfühlwohnung mit Balkon im Herzen von Favoriten



Objektnummer: 88414

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Van-der-Nüll-Gasse 45-49
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,25 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.019,00 €
Kaltmiete (netto)	796,51 €
Kaltmiete	926,36 €
Betriebskosten:	129,85 €
USt.:	92,64 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Minarik

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T +43-1-512 76 90-425





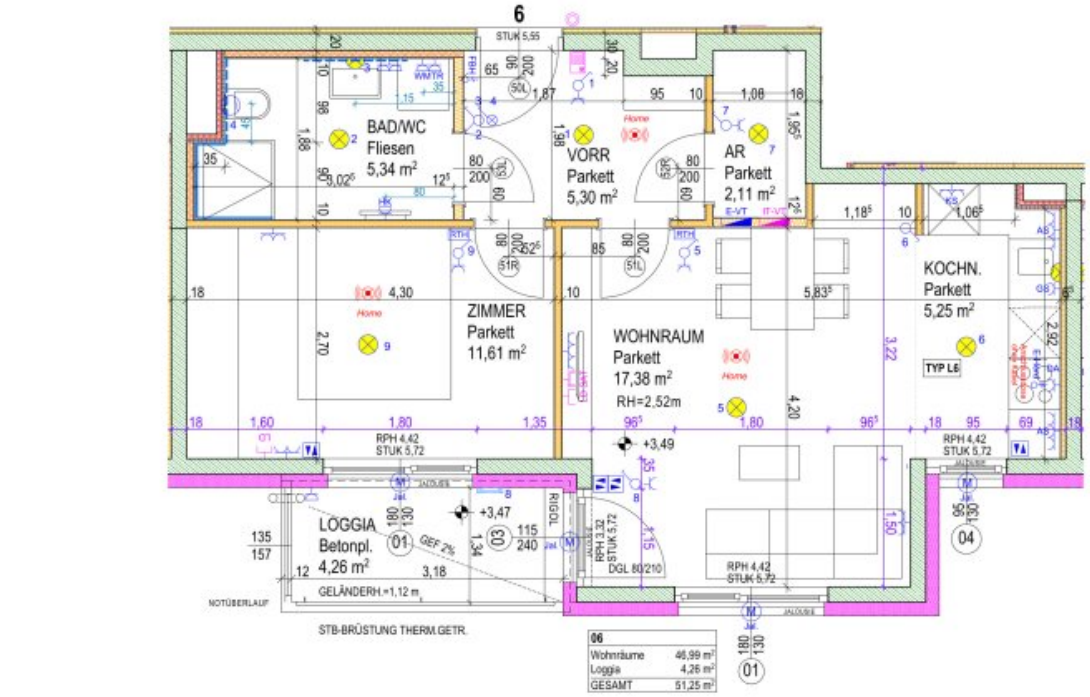


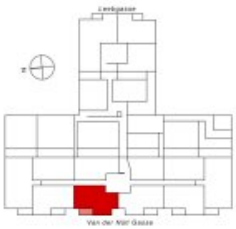












STAHLBETONWAND
WÄRMEDÄMMUNG
VS WOHNUNGSTRENNWAND
ZWISCHENWAND
INST. VSS UNGEDÄMMT
INST. SCHACHT EI60
WAND AUF OK ESTRICH FÜR ANPASSB. WOHNBAU
FLIESEN OK +2,10
FLIESEN OK +1,20
BEMASSUNG EINRICHTUNG
BEMASSUNG TROCKENBAU
BEMASSUNG ROHBAU

DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET, DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN.
FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMAßE ZU NEHMEN!
EINBAUMÖBEL NICHT AN AUßENWÄNDE SOWIE AUF FUSSBODENFLÄCHEN ÜBER AUßENLUFT STELLEN, DA GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG.

KOTEN PRÜFEN!
NATURMASSE NEHMEN!

0 1 2 3 4 5m

PLANAUSSCHNITT
POLIERPLAN VOM 18.08.2022

TOP	LAGE	BAUTEIL	MASSSTAB	PROJEKT
6	1.ST.	VAN DER NÜLL GASSE	1:50	1100 WIEN VAN DER NÜLL GASSE 47 LEEBGASSE 60

wafler arc
wafler architektur zt gmbh

EHL

Objektbeschreibung

Wohlfühlwohnung mit Balkon im Herzen von Favoriten

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung bietet auf kompakter Fläche alles, was man zum Wohlfühlen braucht. Der großzügige Wohnraum mit integrierter Kochnische ist lichtdurchflutet und rundet das Wohn-Koch-Wohlfühlerlebnis bestens ab.

Ein separat begehbares Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss sowie ein praktischer Vorraum bietet ein Top Raumangebot an.

Bei den Fotos handelt sich um Musterfotos!

Wohnung mit perfekter Lage

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und eine angenehme Wohnumgebung. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Favoritenstraße mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsbetrieben des täglichen Bedarfs. Die öffentliche Anbindung ist ideal: Die U1 Station Reumannplatz sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum. Auch der Hauptbahnhof ist mit dem Auto nur zehn Minuten entfernt – perfekt für Pendler und Vielreisende.

Ausstattung

- Parkettböden in den Wohnräumen und
- Fliesen in den Nassräumen
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Kellerabteil
- modernes Bad mit WC und Dusche, sowie Waschmaschinenanschluss

Heizung und Warmwasser wird nach Verbrauch berechnet

Befristung: 3 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht

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 <50m
Apotheke <275m
Klinik <450m
Krankenhaus <1.350m

Kinder & Schulen
Schule <150m
Kindergarten <325m
Universität <850m
Höhere Schule <2.150m

Nahversorgung
Supermarkt <200m
Bäckerei <275m
Einkaufszentrum <1.125m

Sonstige
Geldautomat <450m
Bank <400m
Post <350m
Polizei <575m

Verkehr
Bus <225m
U-Bahn <700m
Straßenbahn <275m
Bahnhof <700m
Autobahnanschluss <1.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.