Moderne 2-Zi Wohnung mit Außenfläche U1-Nähe - provisionsfrei



Objektnummer: 271546523

Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Van-der-Nüll-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	51,28 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Gesamtmiete	1.028,99 €
Kaltmiete (netto)	805,54 €
Kaltmiete	935,45 €
Betriebskosten:	129,91 €
USt.:	93,54 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Jasmin Scheit

Immobiliaris GmbH
Rotenturmstraße 17, Top 10
1010 Wien

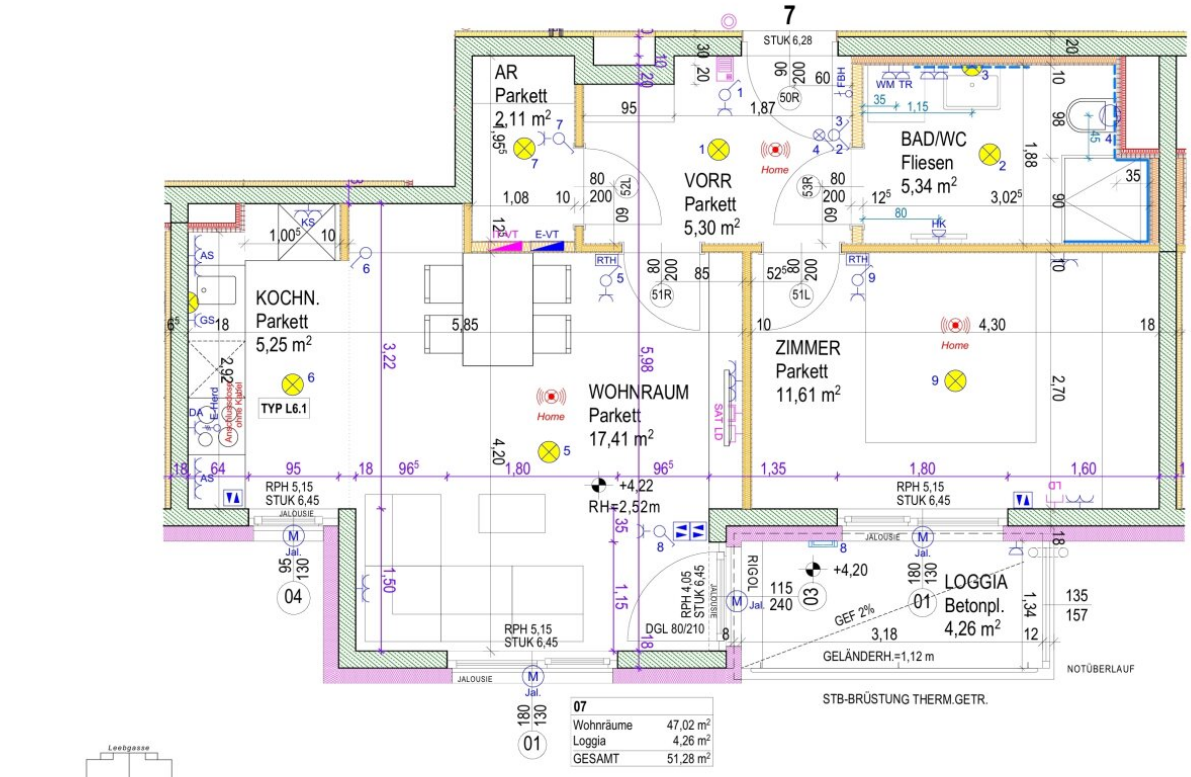
T +43 664 1607111

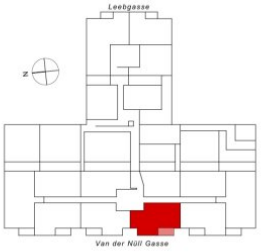
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur








7
STUK 6,28
AR
Parkett
2,11 m²
VORR
Parkett
5,30 m²
BAD/WC
Fliesen
5,34 m²
WM TR
KOCHN.
Parkett
5,25 m²
TYP L6.1
WOHNRAUM
Parkett
17,41 m²
ZIMMER
Parkett
11,61 m²
LOGGIA
Betonpl.
4,26 m²
Home
RPH 5,15
STUK 6,45
+4,22
RH=2,52m
+4,20
JALOUSIE
RPH 4,05
STUK 6,45
DGL 80/210
GEF 2%
GELÄNDERH.=1,12 m
NOTÜBERLAUF
STB-BRÜSTUNG THERM.GETR.
07
Wohnräume 47,02 m²
Loggia 4,26 m²
GESAMT 51,28 m²


Leebgasse
Van der Nüll Gasse

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die **kürzlich** errichteten Wohnhäuser befinden sich in einem **beliebten Viertel** des **10. Bezirks**, das sich durch eine **hervorragende Infrastruktur** auszeichnet. Die **U1-Station Reumannplatz** liegt in unmittelbarer Nähe und bietet eine **ausgezeichnete Anbindung** an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem **modernen Neubaus und** verfügt über **ca. 51 m²** Nutzfläche sowie **einen Balkon**, die zusätzlichen Raum im Freien bietet.

Die Wohnung verfügt über:

- **2** Zimmer
- eine vollausgestattete Küche
- ein **Badezimmer**
- **einen Balkon**

Die Umgebung überzeugt durch ein angenehmes, urbanes Wohnumfeld. Die Wohnhausanlage selbst bietet zahlreiche Annehmlichkeiten wie **Fahrradräume**, **Kinderwagenabstellräume**, **Kellerabteile** sowie eine **Tiefgarage**.

Highlights:

- voll ausgestattete Einbauküche mit Elektrogeräten
- elektrische Außenbeschattung
- Parkettboden
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme

- Wärmeschutzverglasung sorgt für niedrige Energiekosten
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplätze bei Bedarf anmietbar

Kosteninformation:

Monatliche **Gesamtkosten** (brutto, inkl. Betriebskosten): EUR 1.029,00

Die **abgebildeten Fotos dienen als Beispiel**. Die Wohnung wird derzeit noch bewohnt, entspricht jedoch in Ausstattung und Stil den gezeigten Bildern.

Kontaktieren Sie uns gerne für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

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 <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap