# UNBEFRISTETE, neuwertige 2-Zimmer-Altbauwohnung mit moderner Küche und Schrankraum – Nähe U6



**Objektnummer: 5666/1215**

**Eine Immobilie von Realis Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1090 Wien,Alsergrund |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 55,20 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 15.190,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,48 |
| **Gesamtmiete** | 997,34 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 770,00 € |
| **Kaltmiete** | 906,67 € |
| **Betriebskosten:** | 136,67 € |
| **USt.:** | 90,67 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Barbara Polster**

Realis Consulting GmbH
Meravigliagasse 3
1060 Wien

H +43 664 283 76 46

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



01 Wohnraum – Fensterseite



02 Wohnraum – Gegenansicht



03 Weiteres Zimmer – Fensterseite



04 Weiteres Zimmer – Gegenblick



05 Zusätzliche Raumnische



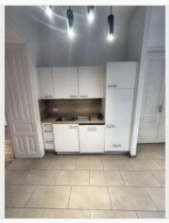
06 Zimmerfolge – Durchblick



07 Küche – Gesamtansicht



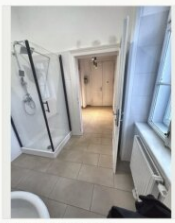
08 Küche – Kochbereich



09 Küche – Spülbereich



10 Badezimmer – Übersicht



11 Badezimmer – Dusche



12 Separates WC













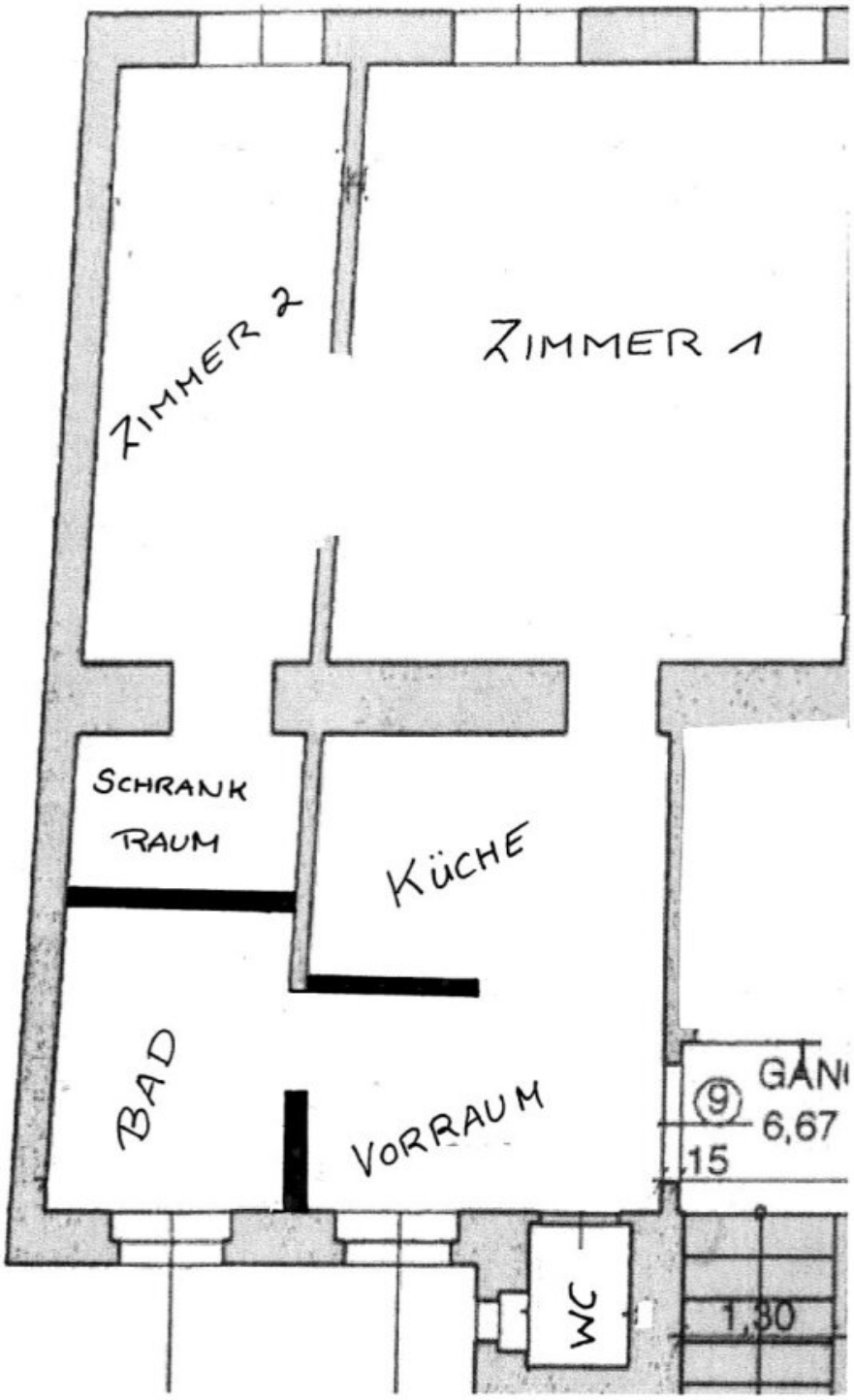











ZIMMER 2
ZIMMER 1
SCHRANK RAUM
KÜCHE
BAD
VORRAUM
WC
9
6,67
15
1,30

# Objektbeschreibung

Diese sehr schöne und helle Altbauwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 55,20 m² befindet sich im 2. Stock eines klassischen Wiener Altbaus in der Nussgasse im 9. Bezirk.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, schöne Holzböden, klassische Altbau-Flügeltüren und eine moderne, in Weiß gehaltene Einbauküche mit allen Geräten.

Die beiden Wohnräume bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Ein zusätzlicher Schrankraum schafft praktischen Stauraum.

Die Küche ist mit Einbaumöbeln, Kochfeld, Backrohr und Spüle ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken, einen Waschmaschinenanschluss sowie einen elektrischen Heizstrahler. Das WC ist separat angeordnet.

Raumaufteilung und Ausstattung:

? Zwei Zimmer mit Holzböden

? Moderne Einbauküche

? Vorraum

? Separater Schrankraum

? Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

? Separates WC

? Gasheizung

? Klassische Altbau-Flügeltüren

?

2. Stock ohne Lift

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap