# Geräumige Loggiawohnung in der Nußdorfer Straße




Loggia

## Objektnummer: 960/75897

## Eine Immobilie von s REAL

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Nußdorfer Straße 90-92 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1090 Wien,Alsergrund |
| **Baujahr:** | 2017 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 60,88 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 26,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,76 |
| **Gesamtmiete** | 1.299,46 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.025,83 € |
| **Kaltmiete** | 1.181,33 € |
| **Betriebskosten:** | 142,26 € |
| **USt.:** | 118,13 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# Ihr Ansprechpartner



**Paul Tibaj**

s REAL Wien - Zentrale



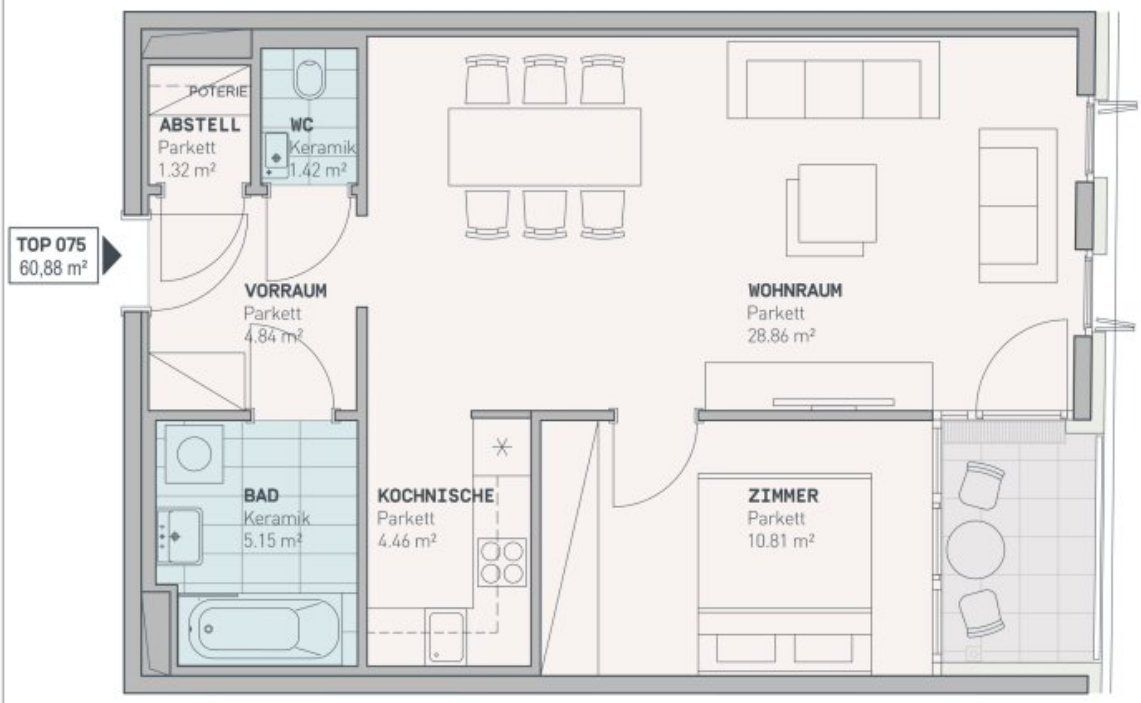





REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

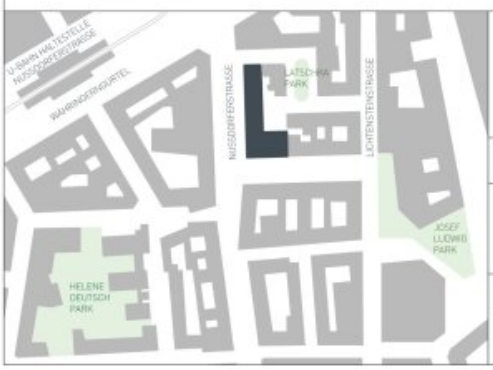

REAL
Immobilien




Änderungen vorbehalten. Möblierung beispielhaft.
Die Einbauküche gehört zur Grundausstattung der Wohnung.

0m 1m 2m 3m 4m 5m

N

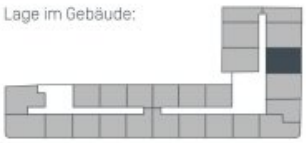


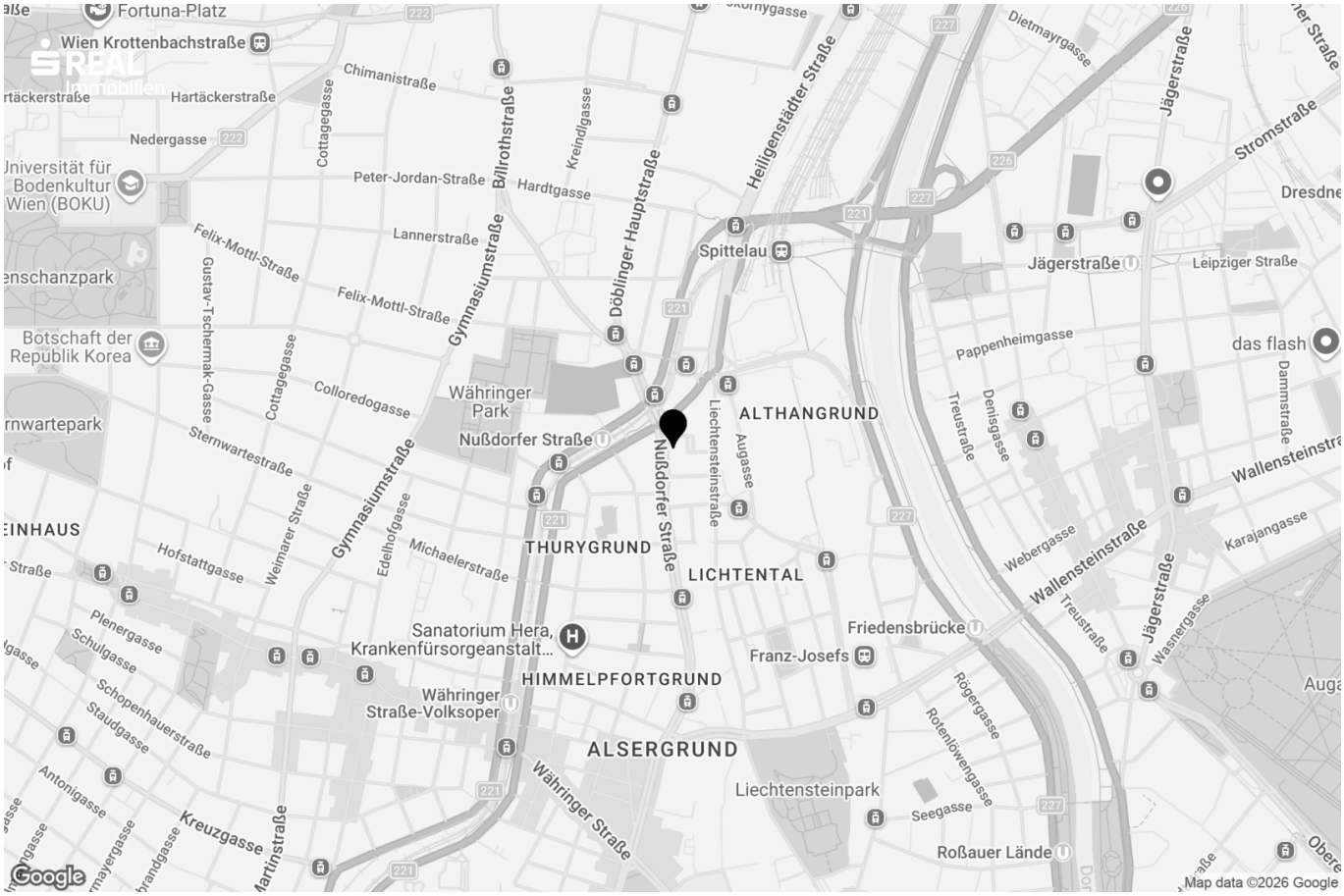
# VERMIETUNGSPLAN
## 1090 WIEN - NUSSDORFERSTRASSE 92

STIEGE 1 | 5.OBERGESCHOSS | TOP 075 | 2 ZIMMER

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 56,86 m² |
| Loggia | 4,02 m² |
| Wohnnutzfläche | 60,88 m² |
| Balkon | - |

Lage im Gebäude:




Fortuna-Platz
Wien Krottenbachstraße
Hartäckerstraße
Nedergasse
Universität für Bodenkultur Wien (BOKU)
Chimanistraße
Cottagegasse
Peter-Jordan-Straße
Billrothstraße
Kreindlgasse
Hardtgasse
Lannerstraße
Gymnasiumstraße
Felix-Mottl-Straße
Gustav-Tschermak-Gasse
Döblinger Hauptstraße
Heiligenstädter Straße
Spittelau
Dietmayrgasse
Jägerstraße
Stromstraße
Dresdne
Leipziger Straße
Botschaft der Republik Korea
Colloredogasse
Währinger Park
Nußdorfer Straße
ALTHANGRUND
Liechtensteinstraße
Augasse
Pappenheimgasse
das flash
Dammstraße
Treustraße
Denisgasse
Wallensteinstraße
Sternwartestraße
Weimarer Straße
Edelhofgasse
Michaelerstraße
THURYGRUND
LICHTENTAL
Webergasse
Karajangasse
Hofstattgasse
Plenergasse
Schulgasse
Schopenhauerstraße
Staudgasse
Antonigasse
Sanatorium Hera, Krankenfürsorgeanstalt...
Friedensbrücke
Franz-Josefs
HIMMELPFORTGRUND
Währinger Straße-Volksoper
ALSERGRUND
Rögergasse
Rotenlöwengasse
Liechtensteinpark
Seegasse
Roßauer Lände
Kreuzgasse
Martinstraße
Währinger Straße
Wasnergasse
Google
Map data ©2026 Google

# Objektbeschreibung

**Diese Wohnung ist ab 1.02. verfügbar! Eine Besichtigung ist möglich.**

Zur Vermietung steht eine großzügige 2-Zimmer Wohnung, die durch modernes Design und hochwertige Ausstattung überzeugt.

Das Wohnhaus, 2017 erbaut, bietet alle Vorzüge für ein komfortables Stadtleben und erfüllt höchste Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen.

**Ausstattung und Highlights:**

Neben einer effizienten Heizung mittels Fernwärme verfügt das Gebäude über praktische Features wie ein Kellerabteil, mehrere Fahrradräume, Post-Empfangsboxen und vieles mehr.

Der Wohnbereich ist mit einem stilvollen Parkettboden ausgelegt, während die Nassräume hochwertig verfliest sind. Isolierfenster sorgen für Ruhe und Energieeffizienz. Die Küche ist vollständig ausgestattet und bietet alle Geräte, die für den täglichen Gebrauch benötigt werden.

**Raumaufteilung und Lage:**

Die ca. 62 m² große Wohnung befindet sich im 5. Stock eines Hauses mit Lift. Durch die optimale Lage in der Nussdorfer Straße profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Die Linien U6, 37, 38, 35A und 37A sind nur wenige Schritte entfernt. Die Wohnung ist in die Viriotgasse ausgerichtet.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen – Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe, ein Supermarkt sogar direkt im Haus.

Zusätzliche Informationen:

- Kaution: 3 Bruttomonatsmieten (BMM)

- Energiekosten sind nicht im Mietpreis inkludiert

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <125m
Apotheke <75m
Klinik <200m
Krankenhaus <1.025m

**Kinder & Schulen**
Schule <475m
Kindergarten <275m
Universität <300m
Höhere Schule <550m

**Nahversorgung**
Supermarkt <50m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <1.825m

**Sonstige**
Geldautomat <125m
Bank <450m
Post <450m
Polizei <400m

**Verkehr**
Bus <25m
U-Bahn <125m
Straßenbahn <50m
Bahnhof <175m
Autobahnanschluss <1.125m

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.