

## **3-Zimmerwohnung in 1090 Wien mit hervorragender Verkehrsanbindung**



**Objektnummer: 35398**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nußdorfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,04 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	1.496,19 €
Kaltmiete (netto)	1.193,89 €
Kaltmiete	1.360,17 €
Betriebskosten:	166,28 €
USt.:	136,02 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

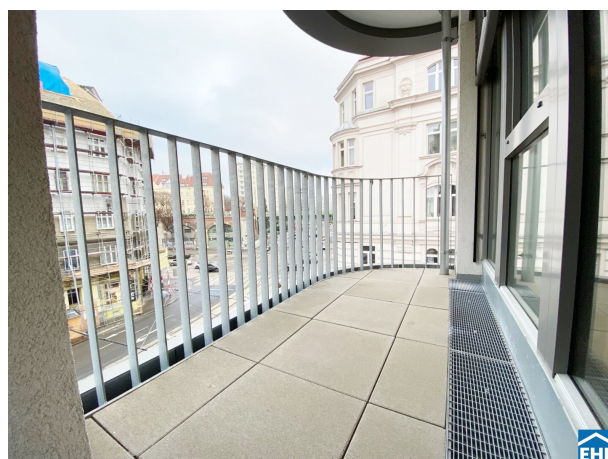
## Ihr Ansprechpartner



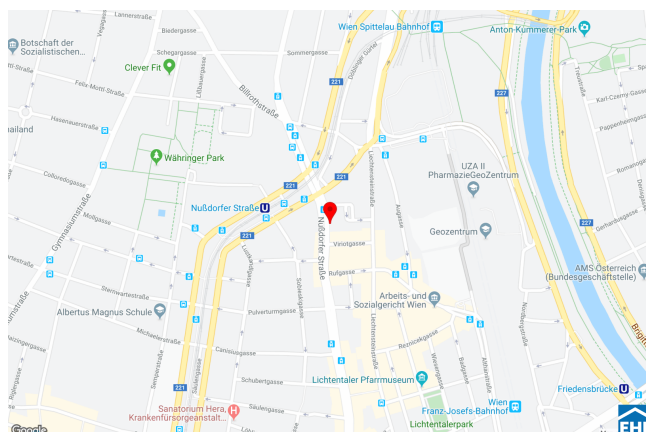
Leo Idinger

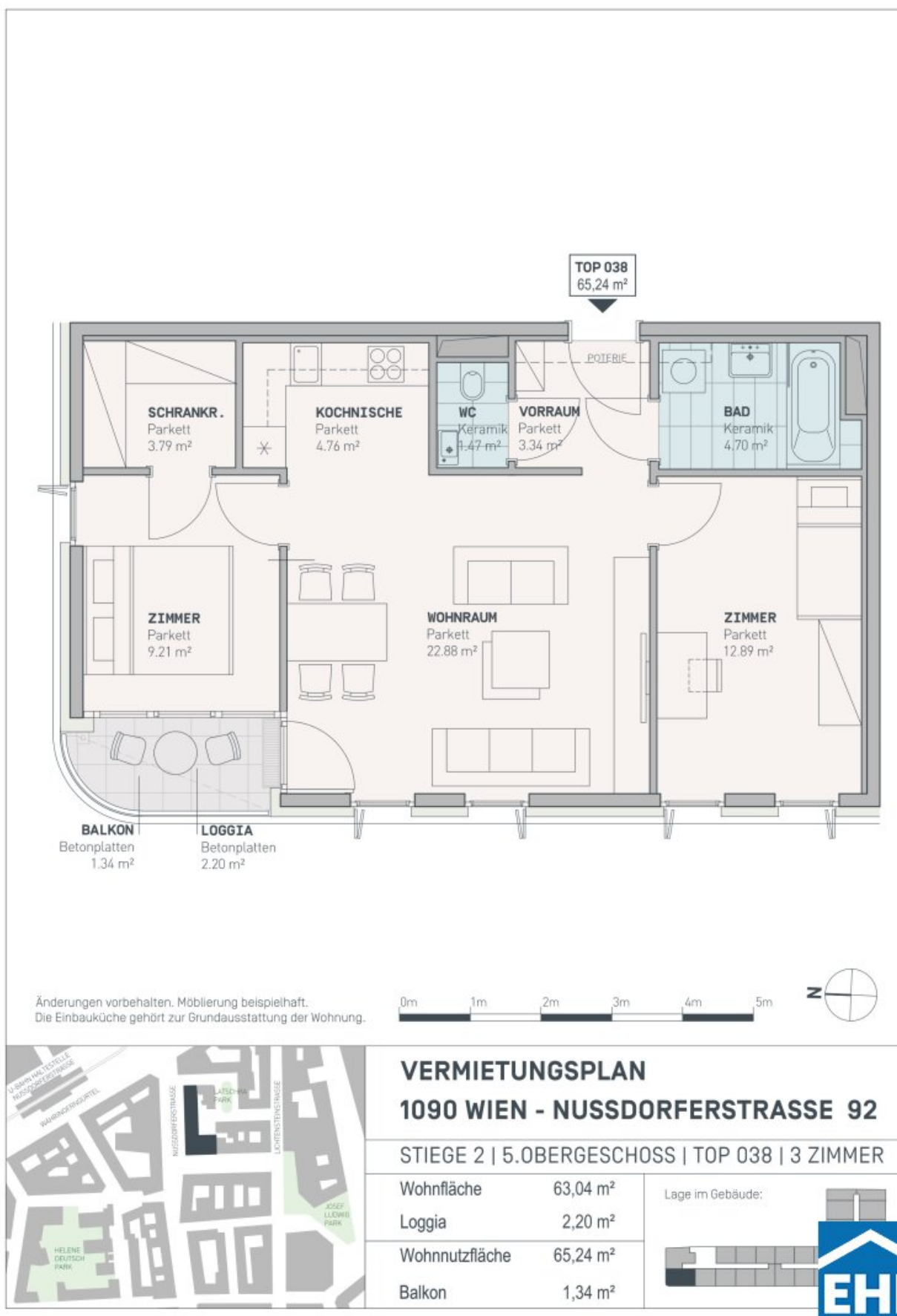












## Objektbeschreibung

### 3-Zimmerwohnung in 1090 Wien mit hervorragender Verkehrsanbindung

Die zentrale Lage des Wohnhauses bietet eine optimale Infrastruktur und auch Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Einige Ubahn- und Straßenbahnlinien in unmittelbarer Umgebung sorgen für eine gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums. Geschäfte des täglichen Bedarfs und das Allgemeine Krankenhaus sind ebenfalls leicht erreichbar.

Die Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss und verfügt über eine helle Wohnküche, zwei Schlafzimmer eines davon mit angrenzendem Schrankraum, ein Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette, einen Vorraum sowie über einen Balkon bzw. Loggia.

#### Ausstattung:

- komplett ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette
- Die Wohnräume verfügen über Parkettböden und die Nassräume wurden mit Fliesen ausgestattet
- Kellerabteil
- Lift

Das Gebäude ist nicht barrierefrei.

#### Öffentliche Verkehrsanbindung:



U-Bahn Station: Nussdorfer Straße (U6)

Straßenbahnlinien: 33, 37, 38, D

Buslinie: N38, N64, 35A, 37A, N35

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Heiz-, Strom- und Warmwasserkosten werden nach Verbrauch abgerechnet

**Nebenkosten:**

3 BMM Kautio, Vertragserrichtungsgebühr

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 <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <750m





**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.250m

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.