

4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit großer Terrasse und Fernblick nahe U6 Nußdorfer Straße



Zimmer 3 mit Badezimmer (straßenseitig)

Objektnummer: 1740

Eine Immobilie von 2M Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nußdorfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2016
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,32 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Gesamtmiete	2.497,55 €
Kaltmiete (netto)	1.996,05 €
Kaltmiete	2.272,64 €
Betriebskosten:	253,01 €
USt.:	224,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mathias Mesaric, MA

2M Immobilien e.U.
Elisabethallee 42A/B15













Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit großer Terrasse im 9. Bezirk in der Nußdorfer Straße unweit des Währinger Gürtels. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 108m², liegt sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet im 2.Dachgeschoß eines 2016 errichteten Neubaus und wird auf 10 Jahre befristet vermietet.

Die wichtigsten Infos im Überblick:

- Wohnküche (hofseitig) mit Einbauküche und Ausgang zur ostseitigen, ca. 29m² großen Terrasse
- Drei Schlafzimmer (straßenseitig), eines davon mit eigenem Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken u. WC
- Zweites Badezimmer mit Dusche und Handwaschbecken und separates Gäste-WC
- Eigenes Kellerabteil und Fahrradraum vorhanden
- Tiefgaragenplatz bei Bedarf separat anmietbar (140€/Monat)
- **Haushaltseinkommen mind. 6.250€ netto pro Monat**

Die Infrastruktur rund um die Wohnung ist ausgezeichnet. Direkt im Haus befindet sich ein Supermarkt. Währinger Park und Donaukanal als beliebte Naherholungsgebiete sind fußläufig nur wenige Minuten entfernt, ebenso die U6-Station Nußdorfer Straße. Auch der Bahnhof Spittelau ist zur Fuß schnell erreicht. Mit dem Auto sind Sie durch die Nähe zum Währinger Gürtel gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Für weitere Auskünfte sowie eine Besichtigung stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mathias Mesaric, MA

2M Immobilien e.U.

Mobil: 0650 80 22 435

Mail: mm@2m-immobilien.at

www.2m-immobilien.at

Hinweis:

Es wird festgehalten, dass die Firma 2M Immobilien e.U. nicht als Doppelmakler, sondern nur einseitig für den Vermieter tätig ist. Nähere Informationen entnehmen Sie bitte der Nebenkostenübersicht. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Vermieter. Dieses ergibt sich aus einer regelmäßigen Geschäftsverbindung.

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