

**2-geschoßige DG-Wohnung mit Terrasse - U1-Nähe -  
provisionsfrei**



**Objektnummer: 271544489**

**Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Adresse           | Van-der-Nüll-Gasse    |
| Art:              | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land:             | Österreich            |
| PLZ/Ort:          | 1100 Wien             |
| Zustand:          | Neuwertig             |
| Alter:            | Neubau                |
| Wohnfläche:       | 112,95 m²             |
| Zimmer:           | 4                     |
| Bäder:            | 1                     |
| WC:               | 1                     |
| Balkone:          | 2                     |
| Terrassen:        | 2                     |
| Heizwärmebedarf:  | A 18,89 kWh / m² * a  |
| Gesamtmiete       | 2.049,00 €            |
| Kaltmiete (netto) | 1.614,24 €            |
| Kaltmiete         | 1.862,73 €            |
| Betriebskosten:   | 248,49 €              |
| USt.:             | 186,27 €              |
| Provisionsangabe: |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



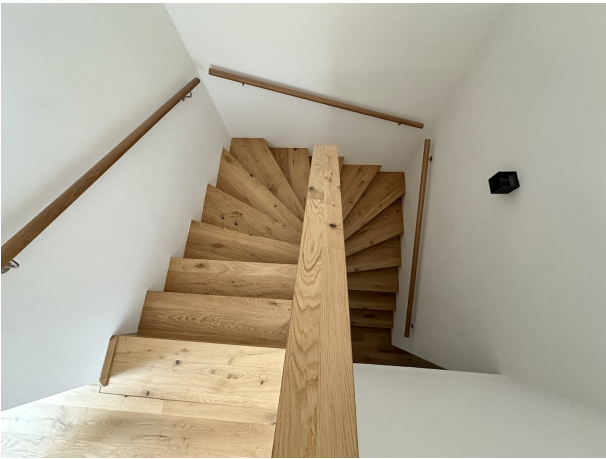
**Lea Leichtfried**

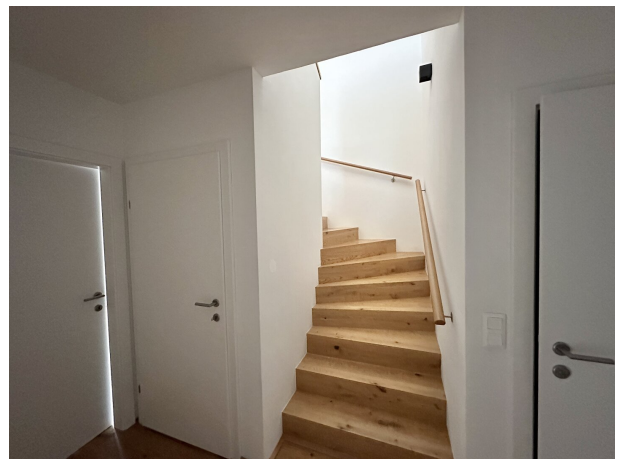
Immobilien GmbH





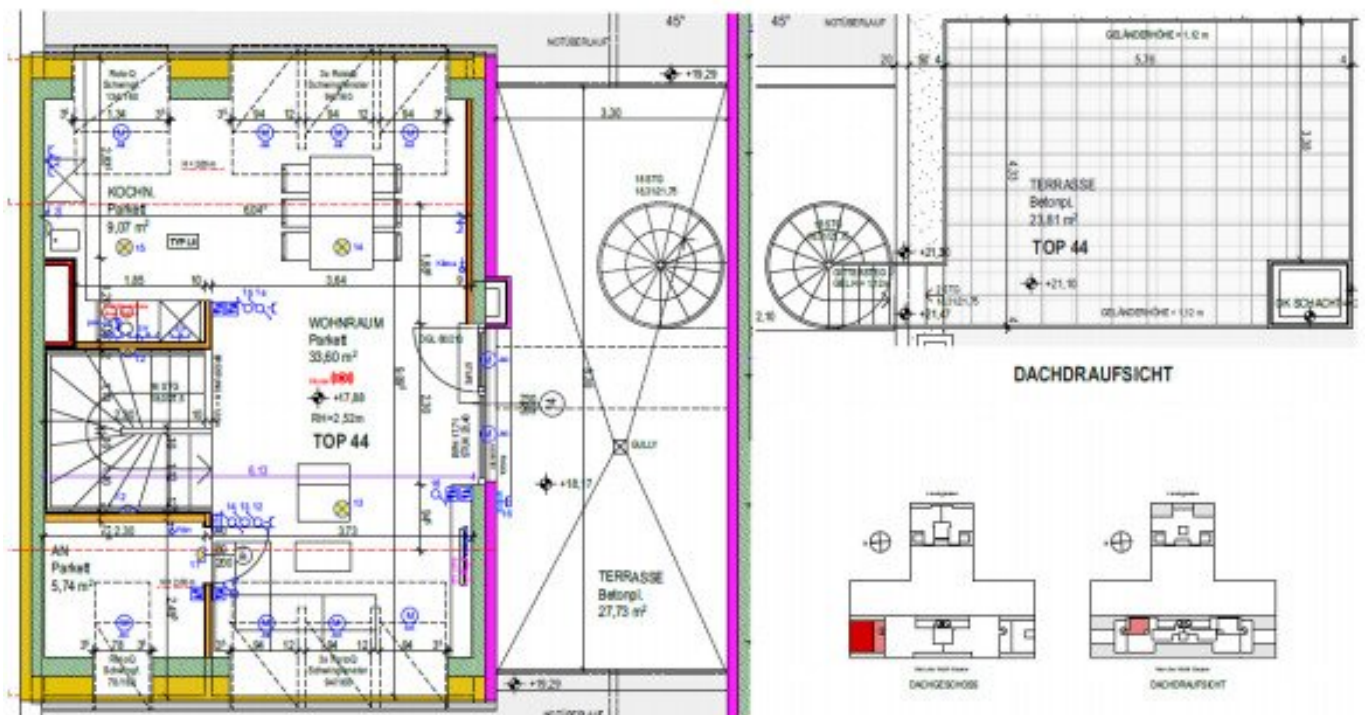
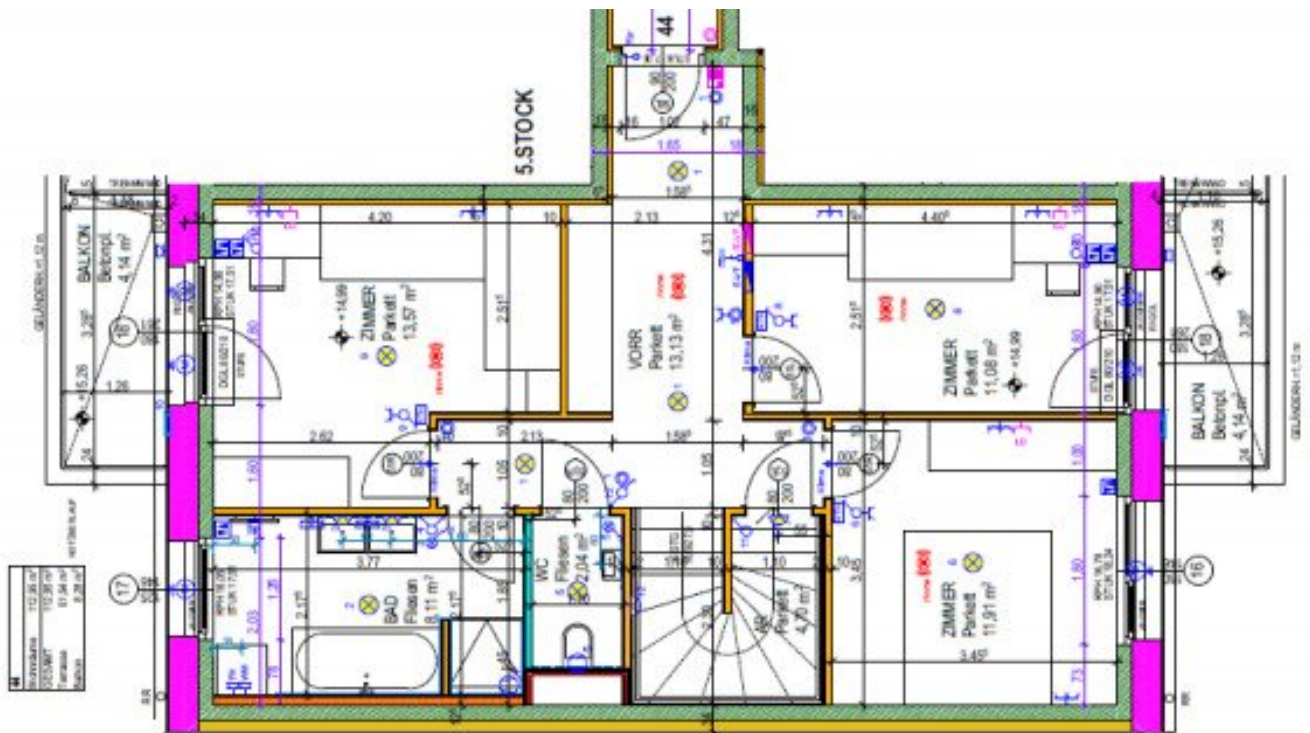












## Objektbeschreibung

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 hier angebotene Wohnung liegt im **5. Stock** und somit im **Dachgeschoss** eines modernen Neubaus. Sie erstreckt sich über **zwei Etagen** und bietet rund **113 m² Nutzfläche**, **zwei Balkone** sowie als besonderes **Highlight** eine **großzügige Dachterrasse**, die vom oberen Wohnbereich aus erreichbar ist.

Die Wohnung verfügt über:

- ein helles **Badezimmer mit Badewanne**
- einen **Treppenaufgang** zum offen gestalteten **Wohn- und Essbereich**
- **zwei Balkone**
- **eine große Dachterrasse** über zwei Etagen
- sowie einen praktischen **Abstellraum**

Die Wohnung ist zudem mit einer **Klimaanlage** ausgestattet - ideal für angenehme Temperaturen in den Sommermonaten.

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 2.049,00

**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 <500m

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