

**Charmante 2-Zimmer Altbauwohnung I 1090 zentrale Lage
I U6 Nußdorfer Straße I Donaukanal**



Objektnummer: 5453/201

Eine Immobilie von JK IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1870
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	42,64 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,82 m ²
Heizwärmebedarf:	C 72,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	240.000,00 €
Betriebskosten:	93,81 €
USt.:	10,79 €
Provisionsangabe:	

3,60 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jeanette Kaucic

JK IMMOBILIEN
Eichenstrasse 21
2003 Leitzersdorf









Objektbeschreibung

Diese entzückende Altbauwohnung befindet sich in sehr zentraler und dennoch beruhigter Lage des 9. Wiener Bezirks. Die südseitige Wohnung liegt im 1. Liftstock und bietet ca. **42,64 m² Wohnfläche**. Die großen Fensterflächen mit Altwiener Oberlichten durchfluten die Räume mit viel Licht. Die Lage ist ausgezeichnet, in nur wenigen Minuten Gehdistanz erreicht man die **U6 Station Nußdorfer Straße** sowie die **U4 Station Spittelau** und damit **in Kürze die Wiener Innenstadt**. Der **nahegelegene Donaukanal** sowie der nahe gelegene **Währinger Park** bieten viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Billa, Bipa, Hofer) sowie vielfältige Gastronomieeinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Eckdaten im Überblick:

- Wohnfläche ca. 42,64 m²
- Sofort beziehbar - gepflegter Zustand
- 1. Liftstock
- Raumaufteilung: Vorzimmer, Bad mit Dusche & WC, Wohnzimmer, Kabinett
- Inklusive vollausgestatteter Küche
- Möblierter Schrankraum
- Viel Stauraum im Vorzimmer
- Eichenparkett
- Kunststofffenster
- Raumhöhe 2,90 m

- Gasetagenheizung
- Kellerabteil 5,82 m²
- Fahrradabstellplatz
- Exzellente Verkehrsanbindung

Monatliche Vorschreibung brutto: € 150,67

Energieausweis: Der Heizwärmebedarf beträgt 72 kWh/m²a, welcher der Klasse C entspricht.

Öffentliche Verkehrsanbindungen:

190m zur Straßenbahn 37,38 - "Nussdorfer Straße U"

260m zur Straßenbahn 1,D - "Augasse"

300m zum Autobus 37A - "Spittelau S+U"

350m zur U-Bahn U6 - "Nußdorfer Straße"

750m zum Bahnhof Spittelau - U4, U6, S40, R40, Rex4, Rex41

Ich ersuche um Verständnis, dass ich aufgrund meiner Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten kann.

Hinweis: Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idGf. BGB Nr.262/96 einschließlich des § 15 Maklergesetz als vereinbart. Die Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Abgebers und sind ohne Gewähr. Nebenkosten: 1,1% Eintragungsgebühr, 3,5% Grunderwerbsteuer, Vermittlungsprovision 3% + 20% Ust. Ich weise ausdrücklich auf meine Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin. Satz- und Druckfehler sowie Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap