

**Provisionsfrei: Traumwohnung mit Kamin und Balkon in  
Nussdorfer Wohnanlage mit In- und Outdoorpool! Garage  
verfügbar!**



**Objektnummer: 3977**

**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,92 m²
<b>Nutzfläche:</b>	129,92 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	2.271,02 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.574,25 €
<b>Kaltmiete</b>	2.064,56 €
<b>Betriebskosten:</b>	478,94 €
<b>USt.:</b>	206,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien

































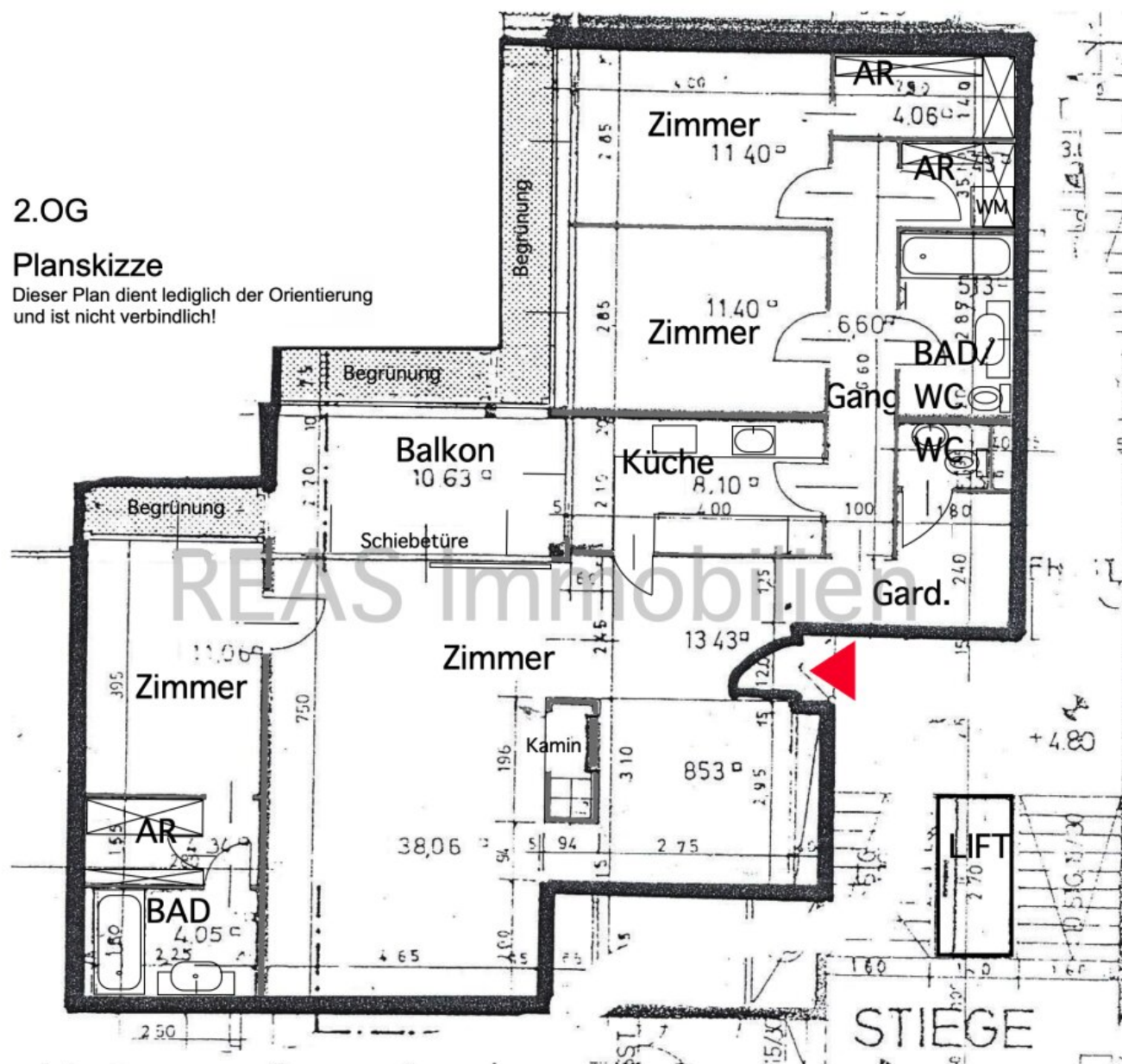




2.OG

# Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung  
und ist nicht verbindlich!





## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt eine tolle Wohnung in einem gepflegten Haus im 19. Bezirk in Nussdorfer Grünruhelage!**

Das Objekt wurde ca. 2022 umfassend modernisiert. (Parkettböden geschliffen und versiegelt, neue Küche usw.)

**Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (mit Lift) und besteht aus:**

- 1 Vorraum mit reichlich Platz für Garderoben usw.
- 1 Wohn-Esszimmer mit offenem Kaminofen sowie einer großen Glas-Schiebetüre zum Balkon
- 1 Balkon mit Pergola und Pflanztrögen
- 1 Küche mit komplett ausgestatteter Einbauküche inkl. aller Geräte sowie Fenstern
- 1 Gäste WC mit Waschbecken und Spiegel
- 1 Gang/Flur
- 3 Schlafzimmer
- 3 Abstellräume samt Einbauregalen (1x mit Waschmaschinenanschluss)
- 1 Badezimmer mit Badewanne mit Glas-Faltwand, WC, Waschbecken mit Unter- und Spiegelschrank samt Beleuchtung
- 1 Badezimmer mit Badewanne mit Glas-Faltwand, Waschbecken mit Unter- und Spiegelschrank samt Beleuchtung

- 1 Garagenplatz direkt im Haus steht zur Verfügung. Konditionen noch zu besprechen.

### **Zur hochwertigen Ausstattung der Wohnung gehören:**

Moderne Isolierfenster samt Aussenbeschattungen (manuell), Echtholz Parkettböden, Balkon mit Pergola und Pflanztrögen, Kaminofen im Wohn-Esszimmer, großzügige und moderne Einbauküche inkl. aller Geräte, viel Stauraum sowie 3 Abstellräume samt Einbauregalen, uvm.

### **Zur hochwertigen Ausstattung des Hauses gehören:**

Große Gartenanlage, Gymnastikraum, In- und Outdoor-Pools, Saunaaanlage, Waschküche, Fahrradraum, Paket-Box, Garage (Konditionen noch zu besprechen), KFZ Auto-Waschplatz in der Garage, uvm.

### **Betriebskosten exkl. der monatlich von der Hausverwaltung vorgeschriebenen Wasser & Heizkosten:**

Wasserkosten derzeit: Brutto € 117,36 pro Monat

Heizkosten derzeit: Brutto € 136,98 pro Monat

**Bruttogesamtmiete Wohnung inkl. Wasser & Heizung: Brutto € 2.525,36 pro Monat**

exkl. Garage

### **Nahversorgung:**

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung.

### **Öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Umgebung:**

Straßenbahn: D (Nußdorf, Beethovengang) 100m entfernt

**Befristung:** Dauer noch zu besprechen. Langfristige Mieter erwünscht! Kein Eigenbedarf!

### **Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung!**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse



diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap