

**IM HERZEN NUSSDORFS | Urban trifft Weinberge –  
Modernes Single-Apartment mit Balkon und Heurigen um  
die Ecke**



**Objektnummer: 16649**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	31,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	750,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	681,82 €
<b>Kaltmiete</b>	681,82 €
<b>USt.:</b>	68,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

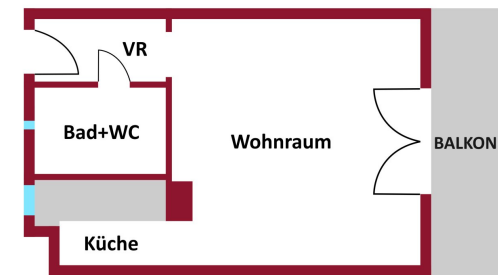


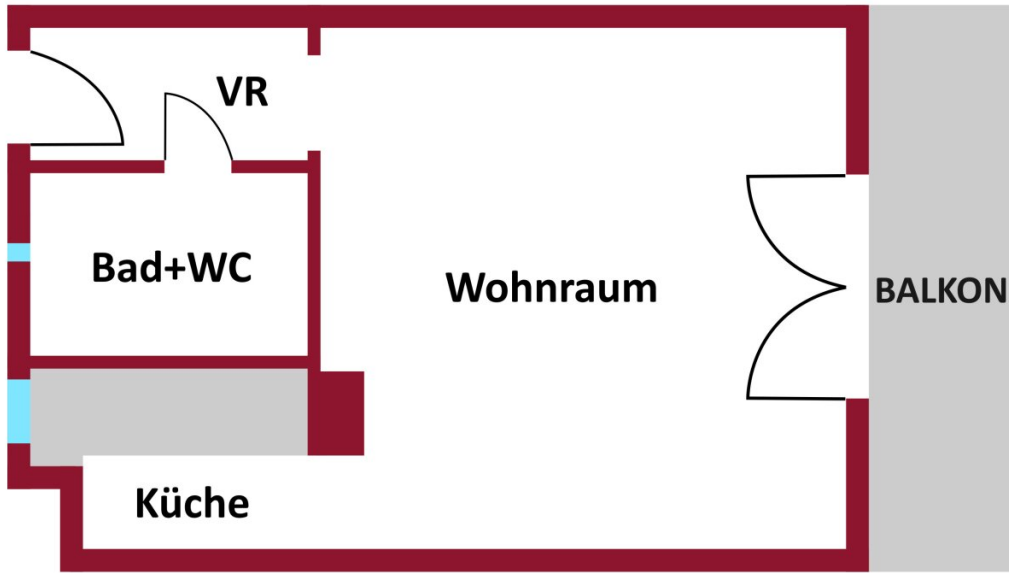
### Philipp Kraus

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +43 664 2206915







## Objektbeschreibung

### Charmante Single-Wohnung zwischen urbanem Leben und Natur

**Diese einladende Wohnung mit ca. 32 m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich **im Herzen von Nussdorf** – eingebettet zwischen historisch geprägten Gassen und idyllischen Weinbergen. Hier verbindet sich **städtische Infrastruktur mit naturnahem Wohnen** auf besonders angenehme Weise.

**Die Wohnung überzeugt durch eine klare und durchdachte Raumaufteilung:** vom Vorzimmer aus gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer sowie in das Badezimmer. Direkt aus dem Wohnzimmer betreten Sie auch **die charmante Außenfläche**, die zu entspannten Frühlings- und Sommerabenden im Freien einlädt.

**Die integrierte Küchennische** ist funktional gestaltet und mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet.

Eine ideale Oase **für gemütliches Wohnen in der Stadt – und gleichzeitig ganz nah an der Natur.**

**Die Flächen der 1-Zimmer-Wohnung gliedern sich in:**

- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Badezimmer
- Balkon

**Die Wohnung wird vorerst für 5 Jahre befristet vermietet.**

### Kostenübersicht:

Monatliche Gesamtmiete: EUR 750,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

Mietvertragserrichtungskosten: EUR 350,00 (zzgl. 20% USt.)

Kaution: EUR 2250,00 (3 BMM)

**Gerne steht Ihnen Alexander Ringsmuth Team für weitere Fragen und flexible Besichtigungstermine unter**

**+43 677 61585215 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

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 <1.500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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