

## **Traumhafte Wohnung mit Balkon in 1100 Wien - Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 95328**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Van-der-Nüll-Gasse 45-49 |
| Art:              | Wohnung                  |
| Land:             | Österreich               |
| PLZ/Ort:          | 1100 Wien                |
| Alter:            | Neubau                   |
| Wohnfläche:       | 40,40 m <sup>2</sup>     |
| Zimmer:           | 1,50                     |
| Bäder:            | 1                        |
| WC:               | 1                        |
| Balkone:          | 1                        |
| Terrassen:        | 1                        |
| Gesamtmiete       | 849,00 €                 |
| Kaltmiete (netto) | 665,75 €                 |
| Kaltmiete         | 771,81 €                 |
| Betriebskosten:   | 106,06 €                 |
| USt.:             | 77,19 €                  |
| Provisionsangabe: |                          |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Minarik**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

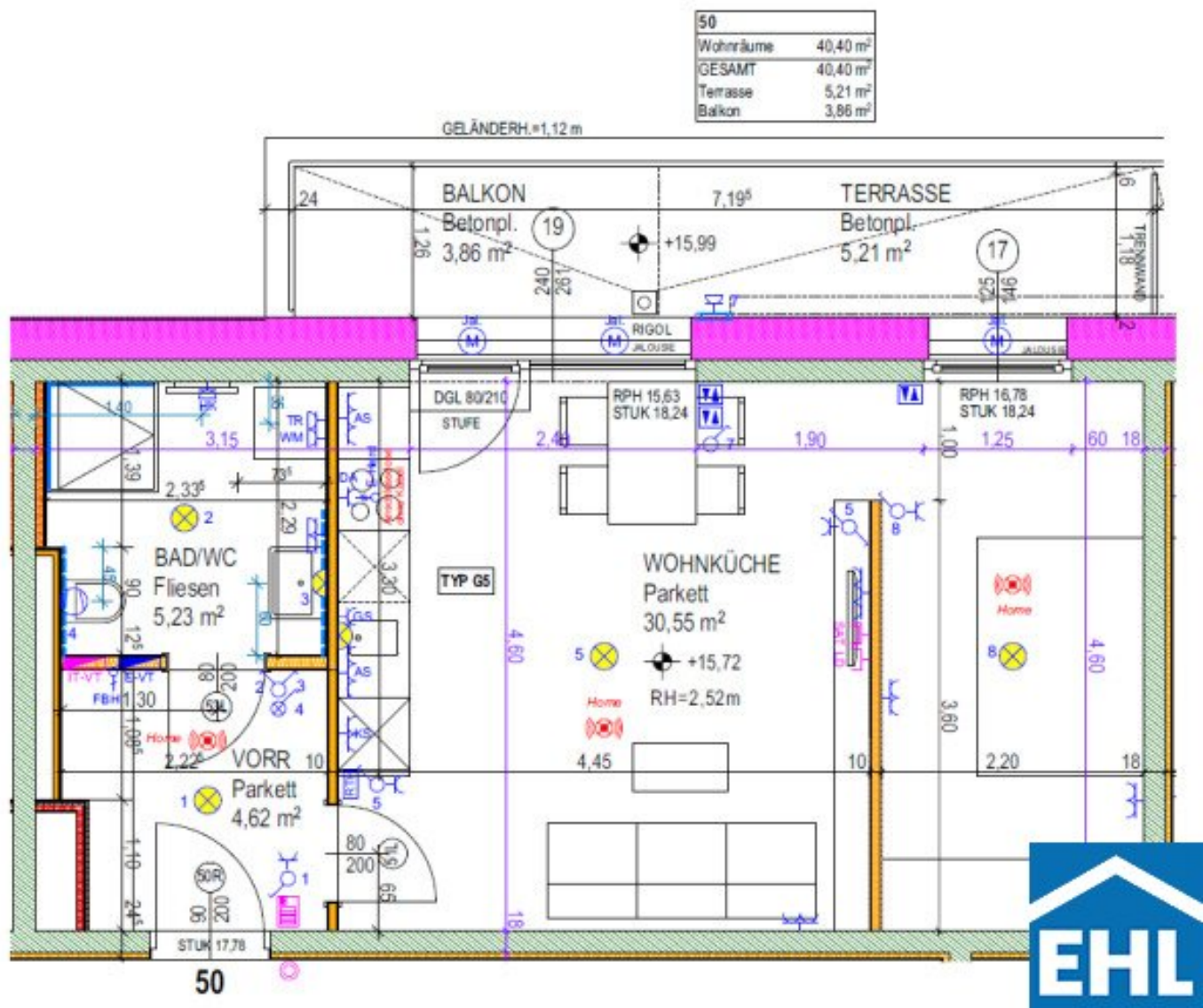












## Objektbeschreibung

Traumhafte Wohnung mit Balkon in 1100 Wien - Ihr neues Zuhause!

### ***Willkommen in der Van-der-Nüll-Gasse!***

Die Wohnung befindet sich in der Van-der-Nüll-Gasse 45-49/44, in einem gepflegten Wohnhaus im 10. Wiener Gemeindebezirk. Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und eine angenehme Wohnumgebung. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Favoritenstraße mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsbetrieben des täglichen Bedarfs.

### **Wunderschöne Wohnung in praktischer Lage**

Die öffentliche Anbindung ist ideal: Die U1 Station Reumannplatz sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum. Auch der Hauptbahnhof ist mit dem Auto nur zehn Minuten entfernt – perfekt für Pendler und Vielreisende.

### **Die Wohnung**

Die Wohnung befindet sich in der 5. Etage des Gebäudes. Sie gliedert sich in eine großzügige Wohnküche, einen Schlafbereich, ein Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und einem WC, sowie Vorraum. Der Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Es handelt sich um Musterfotos

### **Ausstattung:**

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Kellerabteil
- modernes Bad mit Dusche, sowie Waschmaschinenanschluss und WC

Heizung und Warmwasser wird nach Verbrauch berechnet

**Beziehbar ab: sofort**

**Befristung:** 3 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht

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 <50m

Apotheke <275m

Klinik <450m

Krankenhaus <1.325m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <325m

Universität <850m

Höhere Schule <2.150m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <1.125m

#### **Sonstige**

Geldautomat <475m

Bank <400m

Post <350m

Polizei <575m

#### **Verkehr**

Bus <225m

U-Bahn <700m

Straßenbahn <275m

Bahnhof <700m





Autobahnanschluss <1.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.