

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung in 1100 Wien – gepflegt,  
hell und praktisch!**



**Objektnummer: 33836**

**Eine Immobilie von Friedrich Immobilienmanagement GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Van-der-Nüll-Gasse                      |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                               |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 52,70 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 52,70 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 85,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,65                           |
| Gesamtmiete                   | 890,00 €                                |
| Kaltmiete (netto)             | 617,51 €                                |
| Kaltmiete                     | 809,09 €                                |
| Betriebskosten:               | 156,86 €                                |
| USt.:                         | 80,91 €                                 |

## Ihr Ansprechpartner

**Lisa Pedrolini**

Friedrich Immobilienmanagement GmbH  
Stolzenthalgasse 24  
1080 Wien

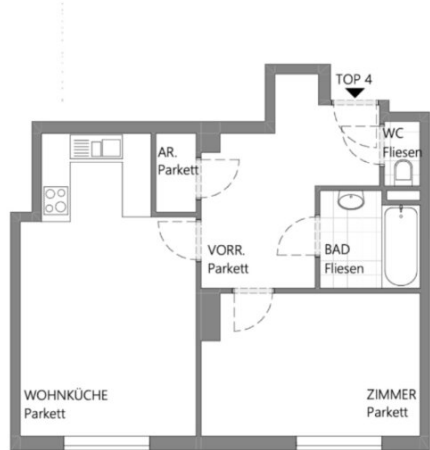
T 0140280003030

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

### **Charmante 2-Zimmer-Wohnung in 1100 Wien – gepflegt, hell und praktisch!**

Zur Vermietung gelangt diese **2-Zi.-Wohnung** im Herzen des 10. Wiener Gemeindebezirks.

Die Wohnung verfügt insgesamt über eine Fläche von **ca. 53,00m<sup>2</sup>** und teilt sich wie folgt:

- Vorzimmer (alle Räume sind getrennt begehbar)
- großes Wohnzimmer mit Küchennische
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne
- separate Toilette

Die Wohnung liegt im 1.Liftstock und befindet sich in einem guten Zustand. Die Wohnräume sind mit Parkett ausgestattet, im Badezimmer befinden sich moderne Fliesen. In der Küchennische wurde eine neue Küchenzeile installiert, die über alle notwendigen Geräte für den alltäglichen Gebrauch verfügt.

Es besteht die Möglichkeit in der hauseigenen Garage Stellplätze anzumieten.

In unmittelbarer Nähe finden Sie Bus- und U-Bahnstationen sowie Straßenbahnhaltestellen und einen Bahnhof, die Ihnen eine hervorragende Erreichbarkeit des gesamten Stadtgebiets ermöglichen.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage über das Kontaktformular mit Ihren Daten. Gerne werden wir Ihnen anschließend einen Terminvorschlag für eine Besichtigung senden.

**Kontaktieren Sie uns & überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie. Besichtigungstermin sind gerne auch am Wochenende möglich.**

**Bei weiteren Fragen oder Interesse steht Ihnen Herr Niklas Brey + 43 664 47 00 847 zur Verfügung.**

**Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage alle weiteren Informationen zu.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap