

## **Top 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon/Loggia nahe Gasometer**



**Objektnummer: 29955**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nussbaumallee
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Gesamtmiete	1.404,27 €
Kaltmiete (netto)	1.071,85 €
Kaltmiete	1.276,60 €
Betriebskosten:	204,75 €
USt.:	127,67 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Egon-Adrian Toth, B.A.

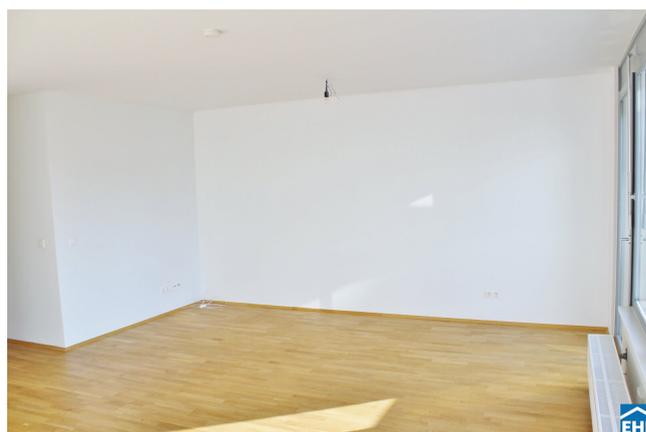
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-1  
1040 Wien

T +4315127690404

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.



gstermin zur

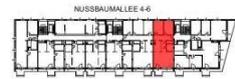












WOHNUNG	Typ C / 3 Zimmer
Baufert	Riegel
TOP Nr.	397
Stiege	3
Geschoß	2.OG
Wohnfläche	84,10 m²
Loggia	4,92 m²
Balkon	2,84 m²
Terrasse	-
Zubehör	Einlagerungsraum im KG

**BAUTRÄGER**  
 Bank Austria Real Invest  
 Immobilien-Kapitalanlage GmbH  
 1020 Wien

**BAUBETREUUNG / PROJEKTMANAGEMENT**  
 KALLICO Development GmbH  
 1070 Wien, Wimberggasse 14-16  
 T: + 43 1 54625, E: info@kallico.at

**PLANUNG**  
 SUE Architekten  
 1070 Wien, Kaiserstrasse 119  
 T: + 43 1 9415285, E: office@sue-architekten.at

**Maßstab Grundrissplan**  
 M 1 2 3 4 5

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet.  
 Maß- und Flächentoleranz +/- 3%. Fenstermaße sind Architekturlinien.  
 Statische, bauphysikalische und haustechnische Details sind nicht Planinhalt.  
 Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist  
 nicht Teil der Grundausstattung. Details zu Installationen und zur  
 sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.  
 ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.



- ABKÜRZUNGEN:**
- BRE .....Brandrauchentlüftung
  - DUK .....Deckenunterkante
  - FIX .....Fixverglasung
  - FFH .....Fertigparapethöhe über Fußboden
  - H .....Höhe
  - OK .....Oberkante
  - UZ .....Unterzug

# Objektbeschreibung

## Top 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon/Loggia nahe Gasometer

Moderner Gebäudekomplex in markanter Lage beim Gasometer. Durch die Anbindung an die Südosttangente sind sowohl der Flughafen als auch das Zentrum Wiens schnell erreichbar. Die fußläufig erreichbare U3-Station garantiert eine sehr gute öffentliche Anbindung und man erreicht die Innenstadt in wenigen Minuten. Die nahegelegenen Gasometer mit der großen Shoppingmall sowie dem Entertainment Center bieten eine optimale Versorgung.

Die Wohnung selbst befindet sich im 2. Obergeschoß und verfügt über eine großzügige Wohnküche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC sowie einen Vorraum. Die Loggia und der Balkon runden dieses Angebot perfekt ab und laden zu gemütlichen Abenden im Freien ein.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos

## Ausstattung

- Voll ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Kellerabteil
- Lift
- Waschküche im Haus
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im Haus

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

## Öffentliche Verkehrsanbindung

U-Bahnlinie U3 "Gasometer"

Buslinie 72A

zzgl. Heizung EUR 67,28 + USt. EUR 13,46 = Brutto EUR 80,74

**Befristung:** 10 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

## Nebenkosten:

3 BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap