

**Gemütliche, helle 2 Zimmer Neubauwohnung in Nußdorf
mit guter Anbindung**



Objektnummer: 26112

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,61 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 56,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Gesamtmiete	1.029,36 €
Kaltmiete (netto)	788,03 €
Kaltmiete	1.007,42 €
Betriebskosten:	158,01 €
USt.:	21,94 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Michael Stadlmayr

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10







SULEK
IMMOBILIEN

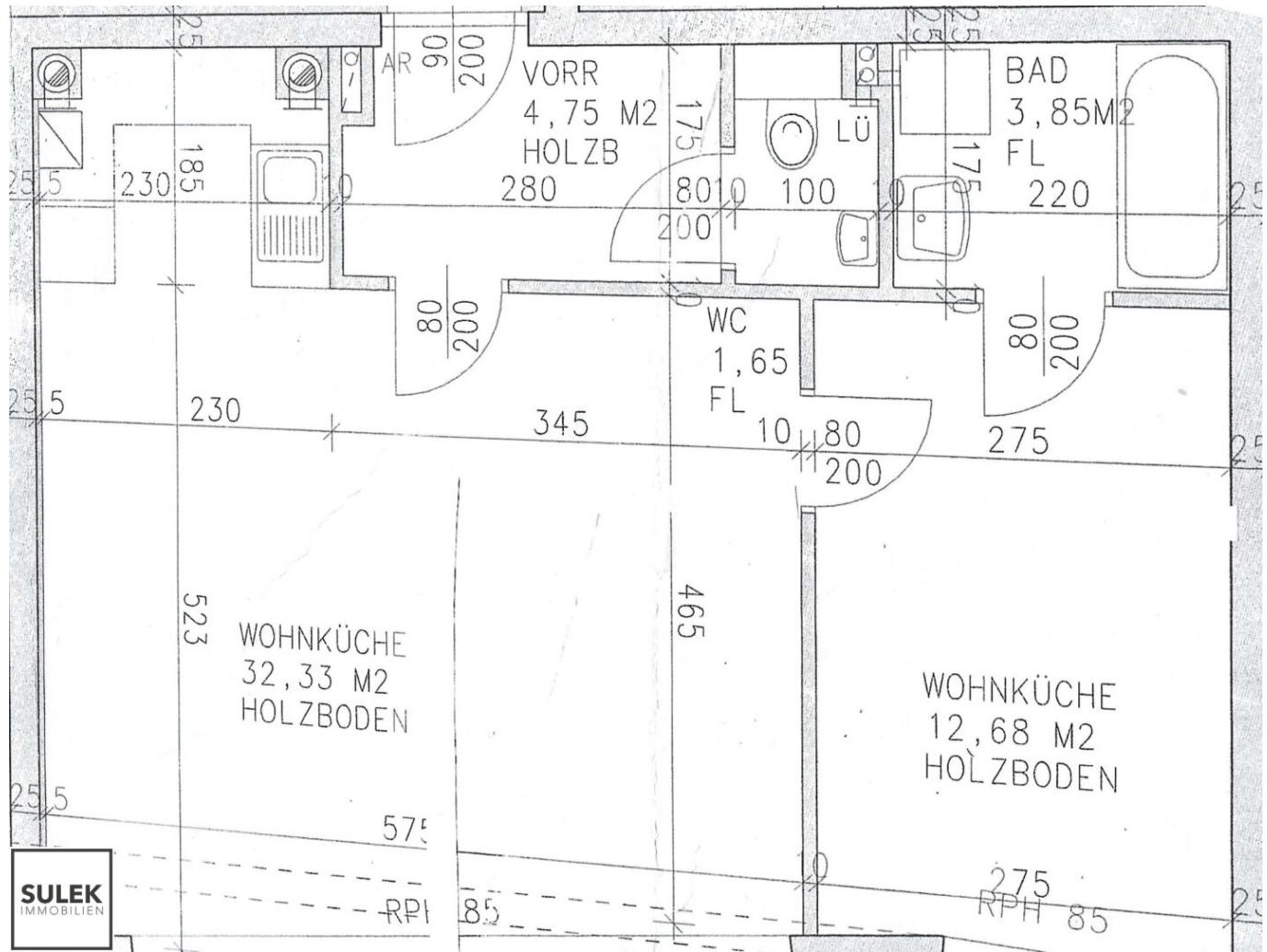




SULEK
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](http://www.sulek.immobiliien/besichtigung) (www.sulek.immobiliien/besichtigung - bitte Michael Stadlmayr auswählen!).

Wenn Sie sich für einen Besichtigungstermin bewerben möchten, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:

- **Einzugstermin: Was ist Ihr gewünschter Einzugstermin?**
- **Haushaltsgröße: Wie viele Personen möchten einziehen?**
- **Haushaltsnettoeinkommen: Was machen Sie beruflich?**
- **Haben Sie Haustiere?**

Herzlichen Dank!

Liegenschaft:

Zur befristeten Anmietung gelangt eine praktisch aufgeteilte 2 Zimmer Wohnung in guter Lage, Nähe Nussdorf (S-Bahn) im 19. Wiener Gemeindebezirk.

Das Mietobjekt ist situiert im 1. Liftstock eines Neubaus und umfasst eine Fläche von rd. 55m² Wohnfläche.

Vom Vorräum aus – mit ausreichend Platz für eine Garderobe – sind das separate WC mit Handwaschbecken, sowie die großzügige Wohnküche mit einer Größe von rd. 32m² begehbar. In der Wohnküche befindet sich eine vollausgestattete Eckküche, welche praktischerweise in einer eigenen Nische angeordnet ist. Dadurch ist der Kochbereich zwar vom Wohnraum getrennt, dennoch bleibt eine harmonische Wohnküchen-Atmosphäre erhalten.

Der Schlafbereich umfasst ein Schlafzimmer mit en-suite Badezimmer, ausgestattet mit einem möblierten Waschplatz inklusive Spiegel und Beleuchtung, Waschmaschinen-Anschluss und Badewanne.

Die Wohnung ist gänzlich südseitig, zur Greinergasse hin, ausgerichtet und daher ganztägig hell. Bei geöffnetem Fenster kommt es jedoch zu einer Lärmbeeinträchtigung.

Geheizt wird mittels einer Gas-Kombitherme - die Kosten für Strom und Gas sind

verbrauchsabhängig und in der Miete nicht enthalten!

Ein Kellerabteil rundet das Angebot perfekt ab.

Lage / Infrastruktur:

In der Greinergasse gelegen, überzeugt der Standort durch eine lückenlose Infrastruktur. **Supermärkte**, verschiedene **Ärzte** sowie eine **Apotheke** befinden sich für den täglichen Bedarf direkt am nahen Nußdorfer Platz.

Die öffentliche Anbindung ist ideal: Mit der **Straßenbahnlinie D** erreichen Sie in wenigen Minuten den Bahnhof Heiligenstadt (U4, S-Bahn) sowie das Stadtzentrum. Zur Erholung liegen die Weinberge und der Donaukanal praktisch vor der Haustür.

- **Lage:** Ruhige Grünlage in 1190 Wien (Nußdorf).
- **Nahversorgung:** Supermarkt z.B. BILLA in 110m Gehdistanz, Apotheke 600m und Ärzte fußläufig am Nußdorfer Platz.
- **Öffentliche Anbindung:** Straßenbahnlinie D, Bus 38A & N36, S40 mit direkter Verbindung in die Wiener Innenstadt.
- **Freizeit:** Q19-Einkaufszentrum 800m, Weinberge und Donaukanal in direkter Umgebung.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. §17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter!

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

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://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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