

Nußdorfer Lände 37, 1190 Wien | Wohnung | Objektnummer: 9702

Erstbezug nach Renovierung, hell, ruhig, 2 getrennt begehbare Zimmer, 20m² Terrasse, 6 Min zur U-Bahn, perfekte Fahrrad und Autoanbindung, Garage optional



Ihr Ansprechpartner

Team Brehm

01 595 21 80

immobilien@brehm.at

Erstbezug nach Renovierung, hell, ruhig, 2 getrennt begehbare Zimmer, 20m² Terrasse, 6 Min zur U-Bahn, perfekte Fahrrad und Autoanbindung, Garage optional



Lage

Das Haus liegt am Donaukanal, nahe Nussdorfer Steg, der(Fahrrad-) Brücke über den Donaukanal.

Beschreibung

Wir bitten um Verständnis, dass ausschließlich Anfragen mit vollständiger Angabe von Namen, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Angaben zur Bonität bearbeitet werden.

Die 2-Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von **60 m²** befindet sich im **4. Liftstock**.

Die Wohnung gelangt **nach einer Teilsanierung** (neue voll ausgestattete Küche, neuer Parkettboden (Landhausdiele Eiche), neue Bodenfliesen erstmalig zur Vermietung.

Die Wohnung ist **Richtung Westen** orientiert und verfügt über eine **20 m² große Terrasse** - 16m² davon sind mit Glas überdacht (Loggia). Zusätzlich gibt es 2 händisch zu bedienende Markisen.

Die Wohnung ist **hell** und liegt **sehr ruhig**. Sie verfügt über ein 2 m² großes Kellerabteil.

RAUMAUFTeilUNG:

Die Wohnung eignet sich auch perfekt als Wohngemeinschaftswohnung, **da beide Zimmer**, die Küche, das Bad und das WC **getrennt begehbare sind**. Im Vorraum ist genügend Platz für eine Garderobe und Stauraum. Über ihn gelangt man sowohl in die neue Küche, das Badezimmer, das WC und in die beiden Zimmer (23,5 m² und 16,5

m²). Die Küche verfügt über einen Essplatz (1,05 m verlängerte Arbeitsplatte).

Die zum Teil mit Glas überdachte Terrasse ist direkt vom Wohnraum begehbar und verfügt über einen wunderschönen Weitblick.

Vom großen Zimmer gibt es eine Terrassentür auf die Terrasse. Aber auch vom kleineren Zimmer kann man durch ein großes Fenster (Stufe Kniehoch) relativ leicht auf die Terrasse steigen (falls man ohne das zweite Zimmer zu betreten auf die Terrasse gelangen will). Siehe Foto von der Terrasse.

Die monatliche Fernwärmeschreibung für Heizung und Warmwasser beträgt 103,5 €.

AUSSTATTUNG/ZUSTAND:

In der Wohnung wurde eine **neue Küche** installiert (siehe Küchenbild, vollwertige Küche inkl. Geschirrspüler, etc.), ein neuer Landhausdielenboden und neue Bodenfliesen verlegt. Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und wurde soeben **frisch ausgemalt**.

Bad: Badewanne, Waschbecken, Spiegel, Waschmaschinenanschluss, Lüftung (kein Fenster)

Küche: Ober- & Unterschränken, Geschirrspüler, Cerankochfeld, Backrohr

LAGE:

Das Haus liegt am Donaukanal, nahe Nussdorfer Steg, der(Fahrrad-) Brücke über den Donaukanal.

Verkehrsanbindung:

FAHRRAD:

Direkt vorm Haus ist der Fahrradweg am Donaukanal, wodurch man am Radweg entlang dem Donaukanal bequem Richtung Zentrum radeln kann. Alternativ ist man **über den Nussdorfer Steg in 5 Radminuten auf der Donauinsel**.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:

Die Station „**Heiligenstadt (U4)**, S-Bahn, Regionalzüge, Busse sowie Straßenbahn, ist **zu Fuß nur 6 Minuten** entfernt.

VERKEHRSANBINDUNG: (Im Haus kann ein Garagenplatz angemietet werden)

Durch die Nähe zur Nussdorfer Lände ist eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung gegeben. Die Nordbrücke bzw. der Gürtel ist im Nu erreicht.

Infrastruktur:

In der gleichen Wohnhausanlage gibt es einen Billa Plus. Das Einkaufszentrum Q19 ist außerdem nur 7 Gehminuten entfernt (mit dem Auto 2 Minuten).

Sonstiges / HAUS ALLGEMEIN

Im Haus befinden sich ein Fahrradabstellraum und eine Waschküche im 5.OG.

Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil.

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 60,84 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 81 m ²	Beziehbar:	2024-09-16
Kellerfläche:	ca. 2 m ²	Mietdauer:	5 Jahre
Terrassenfläche:	ca. 4,25 m ²	Mobiliar:	Küche
Loggiafläche:	ca. 15,97 m ²	Heizung:	Fernwärme
Garagenfläche:	ca. 12 m ²		
Etage:	4. Etage / Hofseitig, Fernblick	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	2	Lärmpegel:	Ruhelage
Bäder:	1	Bauart:	Neubau
Keller:	1	Zustand:	gepflegt
Terrassen:	1	Baujahr:	1997
Loggien:	1	Ausrichtung:	Westen
Garagen:	1		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	03.03.2030
		HWB:	 78,1 kWh/m ² a
		fGEE:	 2,22

Ausstattung

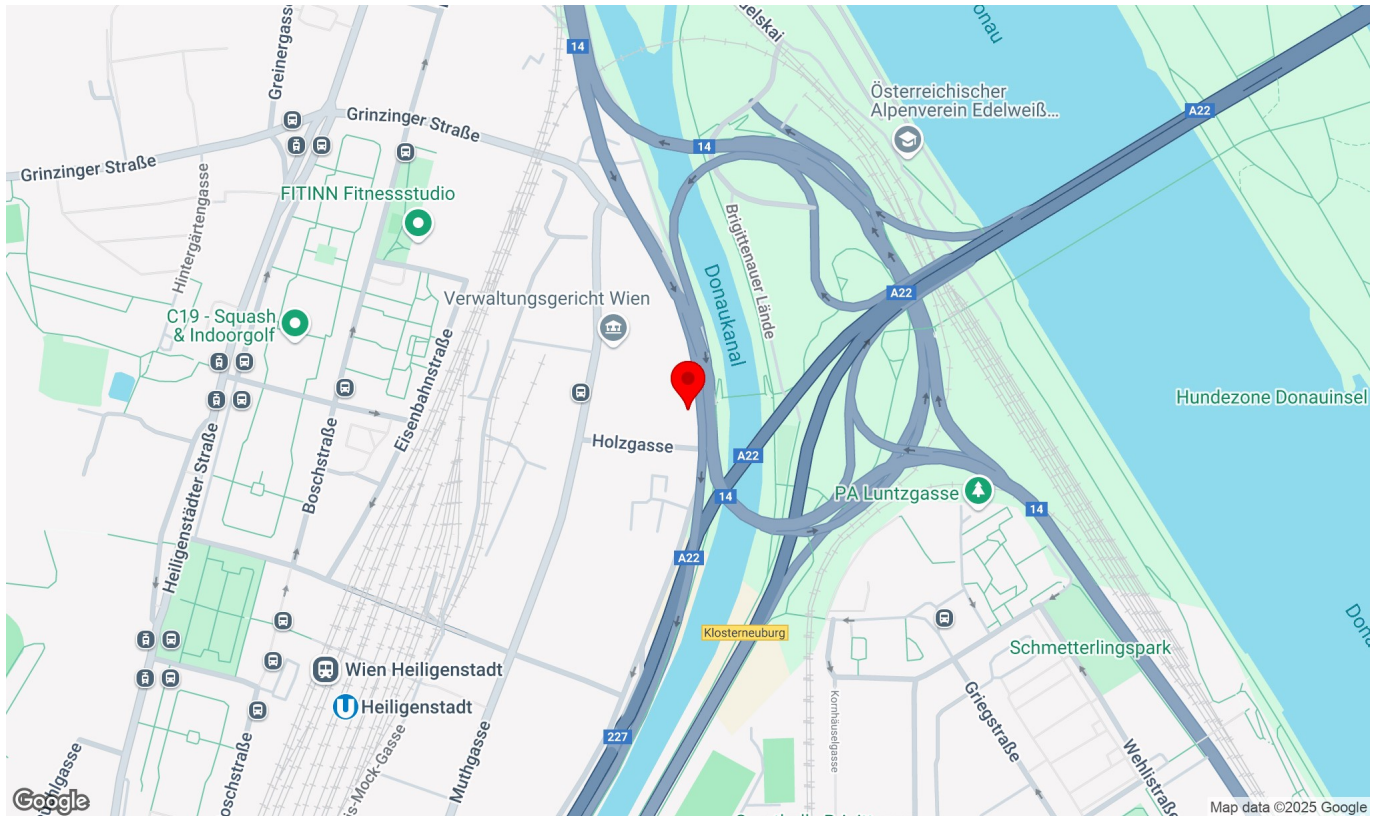
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Getrennte Toiletten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne
Befeuerung:	Fernwärme	Küche:	Einbauküche
Balkon:	Westbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Garage
Fenster:	Kunststofffenster	Extras:	Wasch- / Trockenraum, U-Bahn-Nähe, Fahrradraum

Preisinformationen

Gesamtmiete:	auf Anfrage	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
		Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Lage

Nußdorfer Lände 37, 1190 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	575 m
Apotheke	450 m
Klinik	1.325 m
Krankenhaus	1.875 m

Nahversorgung

Supermarkt	75 m
Bäckerei	400 m
Einkaufszentrum	375 m

Verkehr

Bus	125 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	550 m
Bahnhof	475 m
Autobahnanschluss	175 m

Kinder & Schulen

Schule	400 m
Kindergarten	600 m
Universität	200 m
Höhere Schule	1.050 m

Sonstige

Geldautomat	375 m
Bank	375 m
Post	475 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap