

## EXPOSÉ

1190 Wien Nußberggasse 2c/II/2/Top 5



Codenr.: 1118/105

**3 Zimmer | 169 m<sup>2</sup> | € 3.415,32**

### Residenz am Nußberg

Moderne Architektur inmitten der Weinberge Wiens: Diese exklusive 169 m<sup>2</sup> Traum-Wohnung in absoluter Grün-Ruhelage mit Terrasse und Balkon, großer allgemeiner Gartenanlage und Swimmingpool bietet höchsten Komfort zu allen Jahreszeiten.

Hier befinden Sie sich inmitten einer prächtigen Kulisse, in der die Natur das Drehbuch schreibt: Geniessen Sie das warme Licht der wunderbaren Sonnenauf- und Untergänge mit grandioser Aussicht aus den vielen bodentiefen Fenstern Ihrer Wohnung oder von Ihrer Terrasse. Erleben Sie das Wechselspiel von Farben und Blüten in der Gartenanlage sowie in den angrenzenden Weingärten. Dekantieren Sie mit Freunden eine gute Flasche Wein am offenen Kamin bei anregenden Gesprächen und erfreuen Sie sich der Schneeflocken, die vor Ihrem Fenster tanzen. Die lichtdurchflutete Architektur dieses Objektes lässt Innen- und Aussen nahtlos miteinander verschwinden und schafft so ein einzigartiges Architektur- und Raumgefühl bei höchster Wohnqualität in bestechender Lage und formvollendeter Ausstattung.

Diese repräsentative Wohnung mit drei Zimmern verteilt sich auf 169m<sup>2</sup> und ist durchwegs mit Parkettböden, Design-Bädern, einer Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten, einem stilvollen, offenen Kamin sowie einer Kühlung ausgestattet. Der Balkon und die Terrasse sowie eine große, allgemeine Gartenanlage mit Swimmingpool lässt Sie diese besondere Lage inmitten der Weinberge in vollem Umfang in aller Ruhe genießen. Zusätzlich steht Ihnen eine Indoorschwimmanlage mit Solarium, Dampfbad, Sauna und Ruheraum im Wellnessbereich zur Verfügung und sorgt für Wellness zu jeder Jahreszeit. In Ihrem Kellerabteil befindet sich Ihr eigener kleiner Weinkeller, für bestes Klima Ihrer edlen Tropfen ist gesorgt! Für großzügig Einladungen ausserhalb Ihres Wohnbereiches bietet sich der "Bockkeller" innerhalb der Anlage an. Er kann für Events angemietet werden und ist mit Cateringstation und Sanitärgruppen ausgestattet.

Die Residenz am Nußberg verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit offenem Kamin, zwei weitere, getrennt begehbare Zimmer (jeweils mit Ausgang auf den Balkon) einer Komplettküche mit angrenzendem Abstellraum, 2 Design-Bäder (Wanne und Dusche sowie Dusche), ein Bidet, 3 WCs (eines davon separat begehbar), einer ca. 39m<sup>2</sup> großen Terrasse, zwei Balkonen mit insgesamt ca. 41m<sup>2</sup> sowie sämtliche Nebenräume (zwei Abstellräume, eine Garderobe und der Vorraum). Selbstverständlich stehen Ihnen ausreichend Parkplätze in der Tiefgarage zur Anmietung zur Verfügung.

Bäckerei, Supermarkt und Drogerie befinden sich im Umkreis von einem Kilometer, ebenso das Q19 Einkaufsquartier Döbling sowie Kinderbetreuung, Volksschulen, Schulen und Hochschulen. Öffentliche Anbindung: Straßenbahnlinie D, S-Bahn S40 Station Nussdorf sowie U-Bahn Heiligenstadt.

Diese exklusive Immobilie direkt beim Nußberg lädt abends zu Kulturaktivitäten in die Innere Stadt, sowie am Wochenende zum Faulenzen oder zu Spaziergängen in der Natur ein.

Das monatliche Heizkostenkonto beträgt derzeit EUR 251,70 inkl. USt.

Balkon gesamt ca.: 41m<sup>2</sup>

Terrasse ca.: 39m<sup>2</sup>

Mietdauer: unbefristet

HWB: 56,98 kWh/m<sup>2</sup>a

#### Details:

Fläche ca.:	169 m <sup>2</sup>	Bodenbelag:	Parkett, Fliesen	Baujahr:	2006
Raumanzahl:	3	Kühlung:	ja	Garage:	möglich
Möblierung:	Küche möbliert	Heizung:	ZH, Gas	Zustand:	sehr gut
Bad:	2	Telekabel:	im Haus	Bezugsfertig:	nach Vereinbarung
WC:	3	Lift:	ja	Mietdauer:	unbefristet

#### Konditionen monatlich:

Hauptmietzins netto:	€	2.026,56
Betriebskostenkonto netto:	€	849,46
Heizkostenkonto netto:	€	209,75
Gesamtmiete netto:	€	3.085,77
zzgl. 10%/20% USt. (HMZ, Bk, Hzg):	€	329,55
Gesamtmiete brutto:	€	3.415,32

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Generali Real Estate S.p.A. – Zweigniederlassung Österreich als Maklerunternehmen tätig ist und in einem rechtlichen und wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Hauseigentümer steht. Im Falle des rechtswirksamen Zustandekommens des Vermittlungsgeschäftes wird eine Provision laut Maklerverordnung von 1 Monatsmiete plus 20% USt. fällig. Die Kautions beträgt üblicherweise 3 Monatsmieten.

Sollten Sie sich für weitere Objekte interessieren, übermitteln wir Ihnen gerne Unterlagen dazu.

3 Zimmer | 169 m<sup>2</sup> | € 3.415,32

**Residenz am Nußberg**

