

**Perfekte Kleinwohnung inmitten der Innenstadt -  
Erstbezug nach Sanierung ab März 2025!**



**Objektnummer: 25490**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schottenring
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	38,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 97,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,72
Gesamtmiete	952,92 €
Kaltmiete (netto)	760,00 €
Kaltmiete	866,29 €
Betriebskosten:	92,32 €
USt.:	86,63 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Kenan Bilgili**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH







# Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular \(www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) - Herrn Bilgili auswählen!).

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

- Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- Wie viele Personen möchten einziehen?
- Was machen Sie beruflich? (Voraussetzung zur Anmietung sind mind. 40% vom Nettoeinkommen für die Bruttomiete)
- Wie hoch ist Ihr monatliches Nettoeinkommen?

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Wohnung.**

Zur befristeten Vermietung (5 Jahre) steht diese rd. 38 m<sup>2</sup> große Wohnung in perfektem Zustand am Schottenring, 1010 Wien ab voraussichtlich März zur Verfügung. Die Wohnung wird aktuell saniert und steht dann als ERSTBEZUG nach Sanierung zur Verfügung.

Die Wohnung liegt im 2. Liftstock, ohne Freifläche, ein Grundrissplan mit Aufteilung folgt in Kürze.

Die Kosten für Strom und Gas sind verbrauchsabhängig zu bezahlen und kommen separat zur inserierten Miete hinzu.

## **Gut zu Wissen:**

- Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung die letzten drei Gehaltszettel und bei Selbstständigen den aktuellsten Einkommenssteuerbescheid. Bei Expats oder Diplomaten reicht eine Bestätigung des Arbeitgebers. Bei Mietern ohne eigenes Einkommen (Studenten) wird eine Bürgschaft mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.

## Lage / Infrastruktur.

Das Haus befindet sich an der **Ecke Schottenring / Gonzagagasse**. Für eine perfekte Nahversorgung sorgen ca. 300m entfernte **Supermärkte z.B. Billa, Hofer**. Auch andere Geschäfte liegen nur wenige Meter vom Haus entfernt (z.B. Bipa, Bäckerei/Café Anker). Ein **Fitnesscenter**, eine **Apotheke**, eine **Bankfiliale**, sowie viele Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Vielzahl und Vielfalt der Lokale wird in Richtung Zentrum immer größer. An der nahegelegenen Station "**Schottenring**" halten die U-Bahn-Linien **U2, U4**, die Straßenbahnlinie **1**, die Buslinie **3A** und die Nachtbuslinie **N31**. Zu Fuß erreichen Sie das Zentrum (Stephansplatz) innerhalb ca. 15 Minuten. Für sportliche Aktivitäten im Freien bieten sich diverse umliegende, kleine Parks bzw. der **Donaukanal** an.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge**

\*\*\*\*\*

*Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. 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.*

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap