

**praktisch aufgeteilte 3 Zimmer Maisonette Wohnung // DG  
// 2 Terrassen // Kaiserstraße nahe U6**



**Objektnummer: 25493**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	101,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 136,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,26
<b>Gesamtmiete</b>	2.427,11 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.033,60 €
<b>Kaltmiete</b>	2.206,46 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,86 €
<b>USt.:</b>	220,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Meyrhofer**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien





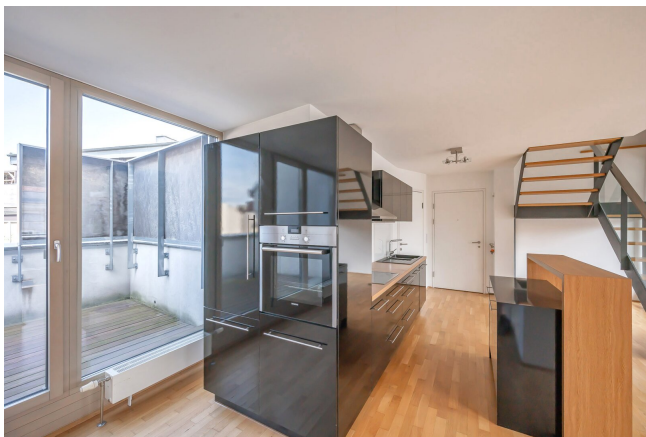








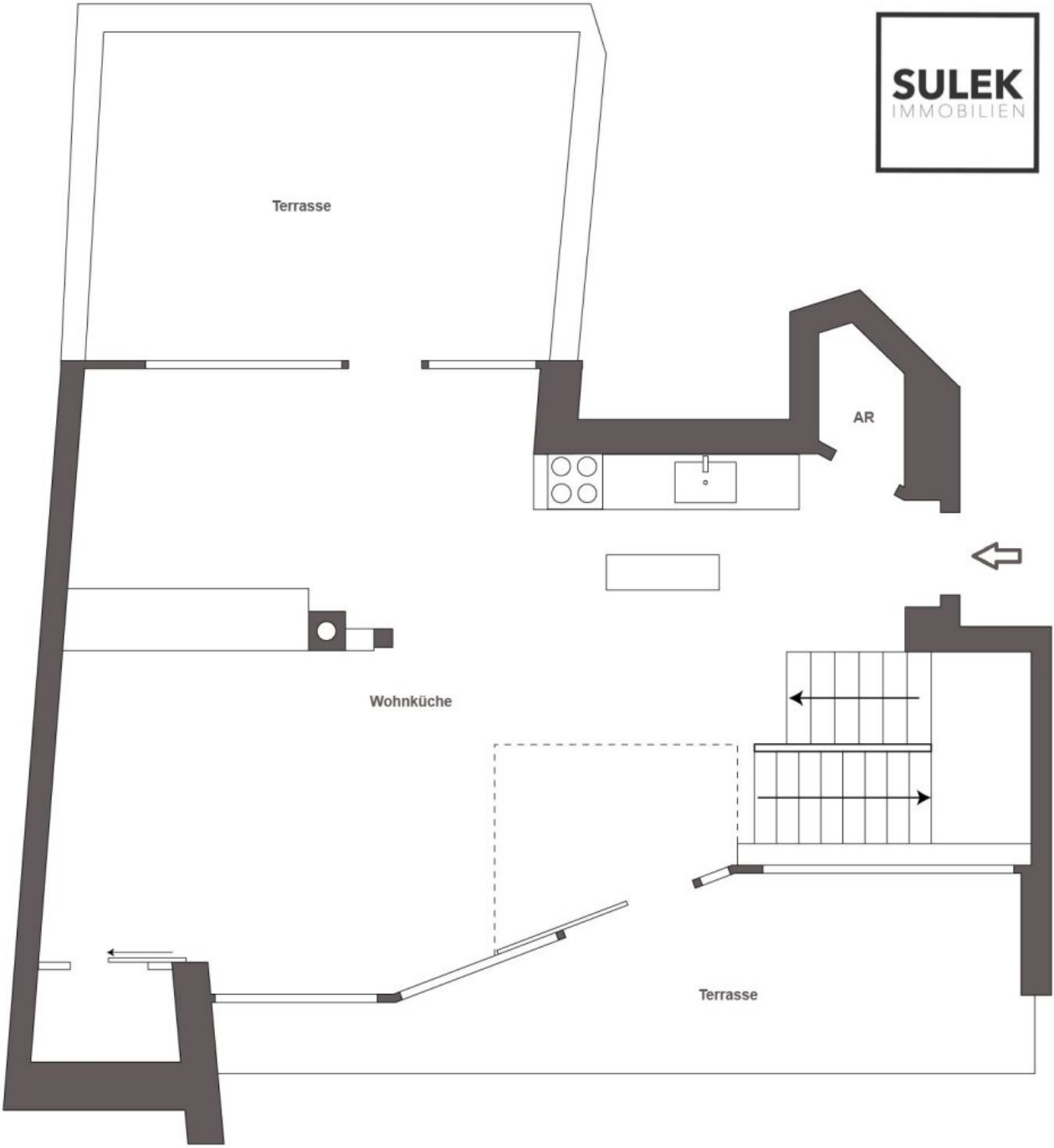


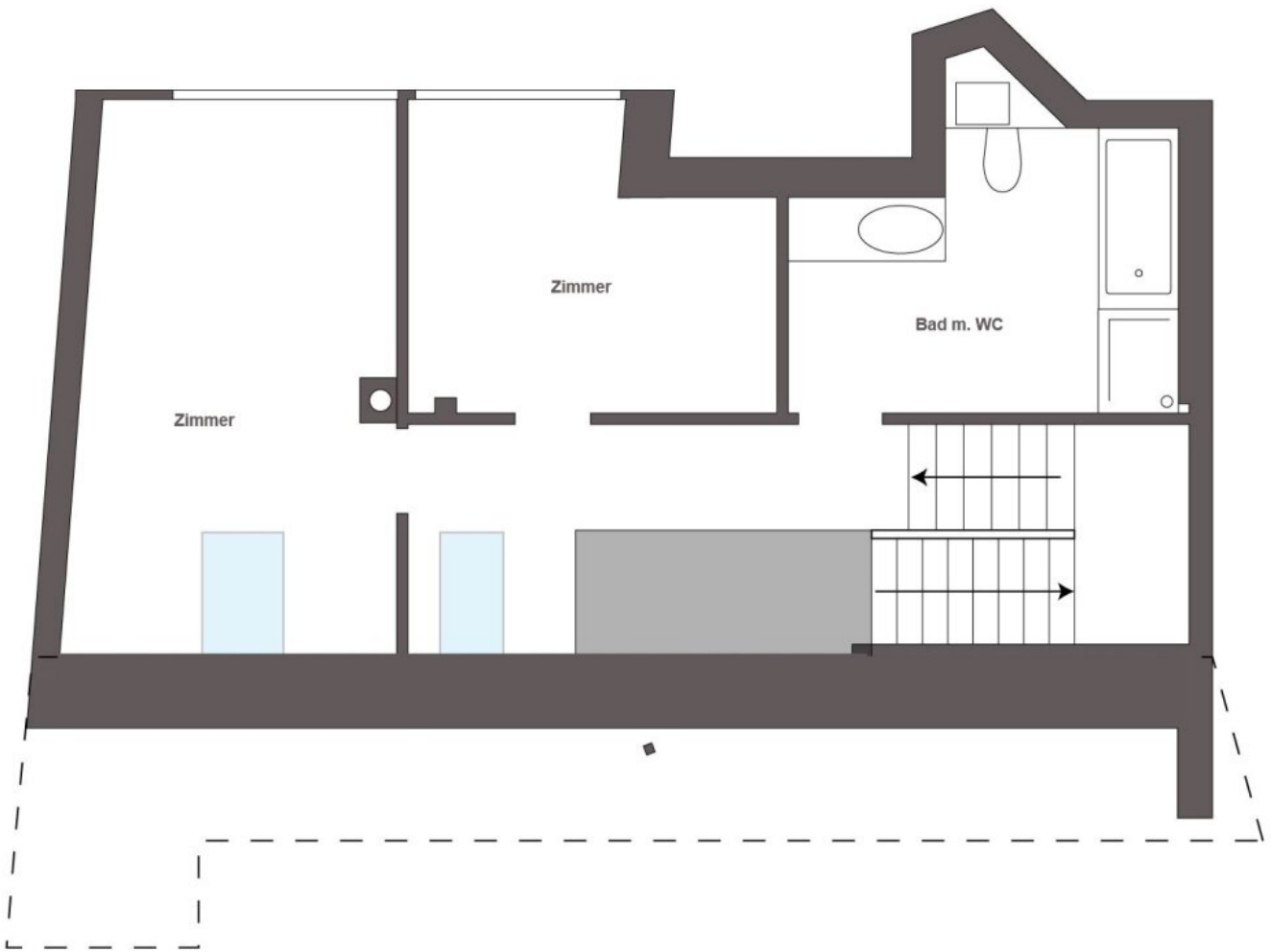












# Objektbeschreibung

Werte InteressentInnen!

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung mehrerer, konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](#):

[www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Herrn Meyrhofer auswählen!)

Herzlichen Dank!

*Wenn Sie sich für einen Besichtigungstermin interessieren, 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. 102 m<sup>2</sup> große Maisonette Wohnung in der Kaiserstraße mit perfekter Anbindung ab sofort zur Verfügung. Diese Wohnung liegt im 5. Liftstock (Dachgeschoss) und teilt sich über 2 Ebenen wie folgt auf:

- Vorraum
- großzügiges Wohnzimmer mit einer vollausgestatteten modernen Küche
- Abstellraum
- 2 Terrassen

Im OG / DG:

- zwei hofseitig liegende Zimmer (ca. 17 m<sup>2</sup>)
- ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschplatz samt Spiegel und WC

Beide Terrassen sind über die Wohnküche begehbar, die Größere von Beiden ist in den ruhigen Innenhof gelegen. Dem Objekt ist kein Kellerabteil zugeordnet. Die Kosten für Strom

und Gas sind verbrauchsabhängig zu bezahlen.

## **Lage / Infrastruktur.**

In der Kaiserstraße, nahe der Thaliastraße (U6 U-Bahnstation) gelegen, bietet die Wohnung ein perfekte Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten (Billa 200m, Hofer 350 m, Apotheke 400m usw.), sowie unzählige starkbesuchte Restaurants, wie das *Chilli und Pfeffer*, *das WIRR*, *die Chinabar*, *das Flatschers*, *das Gaumenspiel* uvm. sind fußläufig gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die nicht einmal 350m entfernte U-Bahn-Station "Thaliastraße ", sowie die Straßenbahnlinie 5, zum Praterstern führend, oder die Autobuslinie 48a, zum Ring führend, bestens gegeben.

Von Schulen über ein Einkaufszentrum bis hin zu nahegelegenen Fitnesscentern, bietet die Gegend rund um die Liegenschaft alles was das Herz begehrt.

## **Sonstiges:**

Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises aus einem aufrechten Arbeitsverhältnis bzw. bei Mietern ohne eigenes Einkommen (z.B. Studenten) eine Bürgschaftserklärung.

\*\*\*\*\*

**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.*

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap