

**Studentenhit: 2-Zimmer Wohnung mit KFZ-Stellplatz und perfekter Infrastruktur - Nähe Spittelau / Nußdorferstraße U6 (Besichtigungen erst ab 23.1 möglich)**



**Objektnummer: 25477**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Liechtensteinstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 147,92 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	881,35 €
Kaltmiete (netto)	578,50 €
Kaltmiete	727,25 €
Betriebskosten:	132,35 €
Heizkosten:	67,81 €
USt.:	86,29 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Meyrhofer**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10











# Objektbeschreibung

## Geschätzte InteressentInnen!

*Da die Wohnung aktuell vermietet ist, kann nur in Absprache mit dem Mieter eine Besichtigung stattfinden. Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Herrn Meyrhofer auswählen!).*

## Herzlichen Dank!

\*\*\*\*\*

## Wohnung:

Sie betreten die 2-Zimmer-Wohnung über den zentralen Vorraum aus. Selbiger ermöglicht den Zugang zum gangseitigen Schlafzimmer mit Oberlichte, zum Badezimmer mit Wanne und Toilette, sowie zur kleinen Kochnische. Das straßenseitige Wohnzimmer ist gut dimensioniert und aufgrund der hohen Stockwerkslage sehr hell.

Die Beheizung erfolgt über ein Hauszentralsystem und die Heizkosten, sowie die Warmwasserkosten werden akonto-mäßig vorgeschrieben und sind bereits in der Miete inkludiert.

## Lage / Infrastruktur:

In der Liechtensteinstraße, nahe dem Josef-Ludwig-Wolf-Park gelegen, bietet eine optimale Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten (Billa - 350m, Spar - 500m), sowie Restaurants und einige Boutiquen in der Liechtensteinstraße sind fußläufig gut erreichbar. Der nahegelegene Franz-Josefs-Bahnhof bietet Ihnen sogar am Wochenende Einkaufsmöglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die nur 400m entfernte U6-Station "Nußdorferstraße" und die 1km entfernte U4-Station "Friedensbrücke" bestens gewährleistet. Weiters halten die Straßenbahnlinien 37 und 28 an der nur 450m entfernten Haltestelle "Canisiusgasse".

## Sonstiges:

- Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises bzw. bei Mietern ohne eigenes Einkommen (z.B. Studenten) einen erwerbstätigen



Bürgen oder Mitmieter. Die Bruttomonatsmiete darf in diesem Fall nicht mehr als 50% des Nettoeinkommens vereinnahmen.

- Bei der Miete handelt es sich um eine Pauschalmiete.

\*\*\*\*\*

**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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <500m



Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap