

ab April: helle 2-Zimmer-Wohnung in guter Lage



Objektnummer: 25499

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,76 m ²
Nutzfläche:	57,76 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Gesamtmiete	1.056,09 €
Kaltmiete (netto)	835,00 €
Kaltmiete	960,08 €
Betriebskosten:	125,08 €
USt.:	96,01 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Christian Meyrhofer

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH



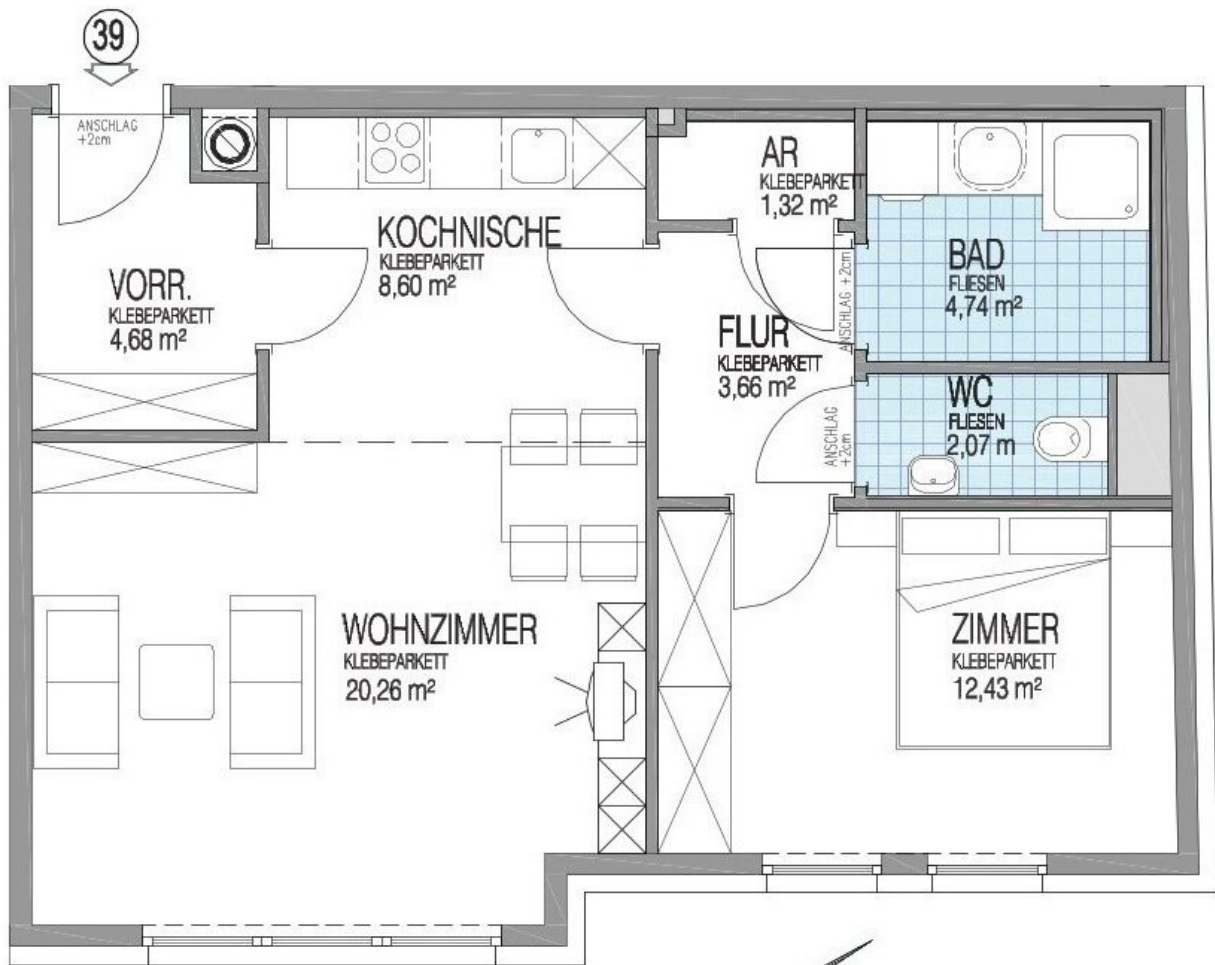


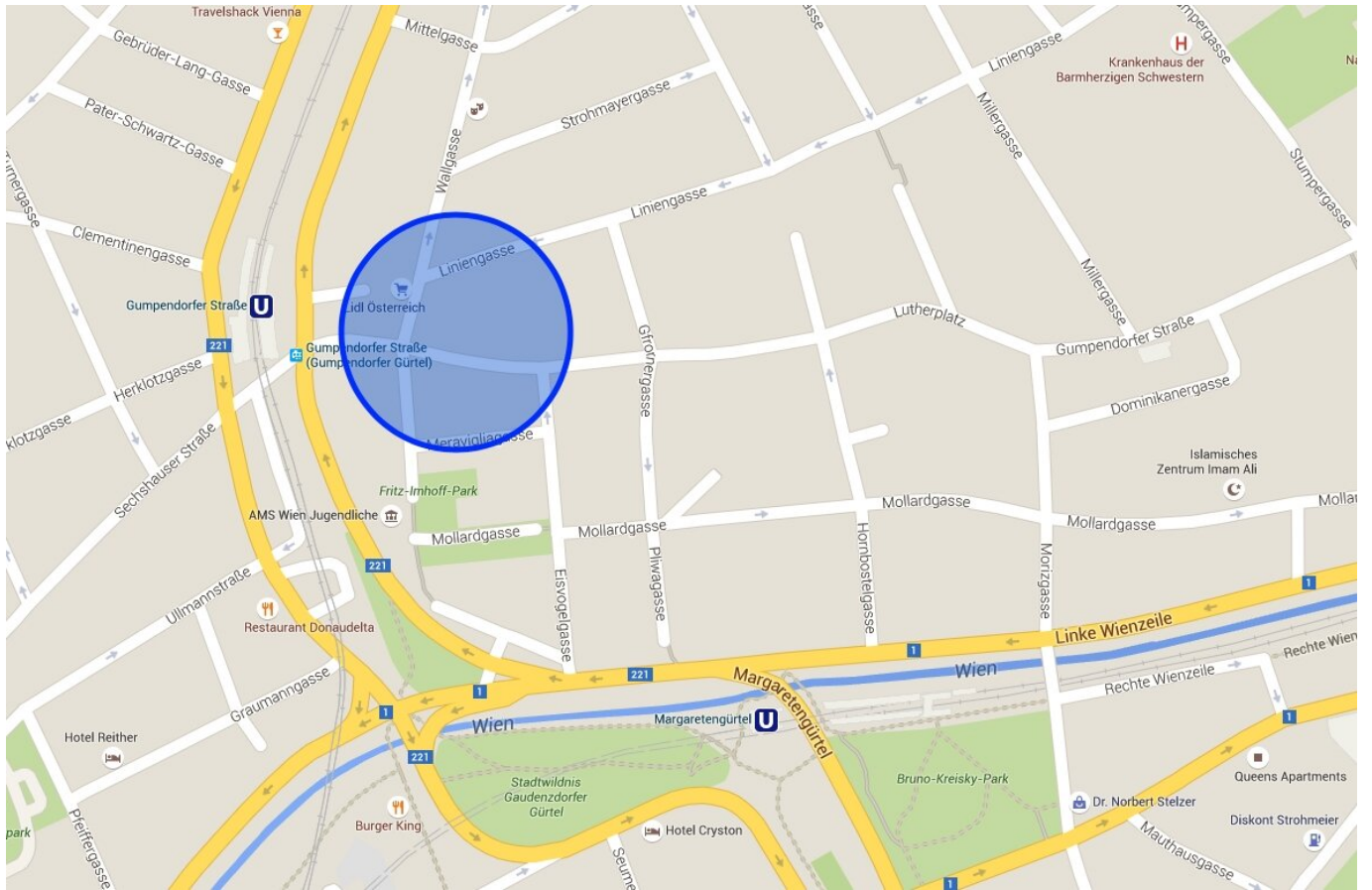












Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,
Liebe Interessenten,

Da die Wohnung aktuell noch vermietet ist und wir Besichtigungen mit den Mietern koordinieren müssen, bitten wir um etwas Vorlaufzeit und um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular \(www.sulek.immobilien/besichtigung\)](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Herr Meyrhofer auswählen!)

Vielen Dank!

Hinweis: Die abgelichteten Möbel sind nicht Teil der Anmietung.

Die Liegenschaft.

Bei dem gegenständlichen Projekt handelt es sich um einen 2013 errichteten Neubau. Die Wohnungen wurden unter Zuhilfenahme hochwertigster Materialien technisch wie optisch perfekt ausgebaut! Geheizt werden alle Wohneinheiten über eine Hauszentralheizung, was die Heiz- und Warmwasserkosten positiv beeinflusst. Jeder Wohnung ist ebenfalls ein Kellerabteil zugeordnet. Weiters steht der Gemeinschaft ein Fahrradraum zur Verfügung.

Die Wohnung.

Diese perfekt aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung bietet auf insgesamt rund 54m² Wohnfläche alles was das Herz begehrt. Der tolle Zustand der Wohnung und der gesamten Anlage bieten ein wohnliches Ambiente.

Über den Vorraum erreichen Sie den sehr offen gestalteten, hellen Wohn- und Essbereich mit Kochnische samt voll ausgestatteter Küche. Über das Wohnzimmer erreichen Sie weiters einen Flur, über welchen alle weiteren Räume dieser Wohnung begehbar sind: das separate WC, das Badezimmer mit Dusche, den praktischen Abstellraum, sowie das Schlafzimmer.

Ein KFZ-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann bei Bedarf angemietet werden.

Die Lage.

In der Wallgasse, vis á vis des Raimundtheater gelegen, bietet die Wohnung eine angenehme Ruhelage und dennoch eine perfekte Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten (Lidl - 8m, Penny-Markt 250m, Spar - 800m, Hofer - 850m, Billa - 900m), sowie Restaurants und einige Boutiquen in der Gumpendorferstraße sind fußläufig gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die nur 130m entfernten U6 Station "Gumpendorferstraße", sowie die nur 500m entfernte U4-Station "Margaretengürtel" als absolut perfekt zu beschreiben.

Hinweis: Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung einen **Einkommensnachweis** (die letzten drei Gehaltszettel oder bei Selbstständigen den aktuellsten Einkommenssteuerbescheid). Bei Mietern ohne eigenes Einkommen wird eine Bürgschaft mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap