

**gut geschnittene 3 Zimmer Neubauwohnung mit AR und
Loggia, nahe U4 ab 1.4.2025**



Objektnummer: 25505

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,07 m ²
Nutzfläche:	75,07 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,05 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Gesamtmiete	1.799,00 €
Kaltmiete (netto)	1.485,32 €
Kaltmiete	1.635,46 €
Betriebskosten:	150,14 €
USt.:	163,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Christian Meyrhofer

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH









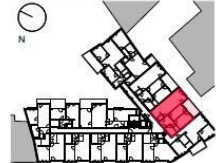




WOHNUNG 37
3-ZIMMER-WHG

75.07 M²

Übersichtsplan o.M.

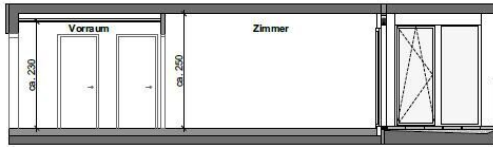


Sankt-Johann-Gasse

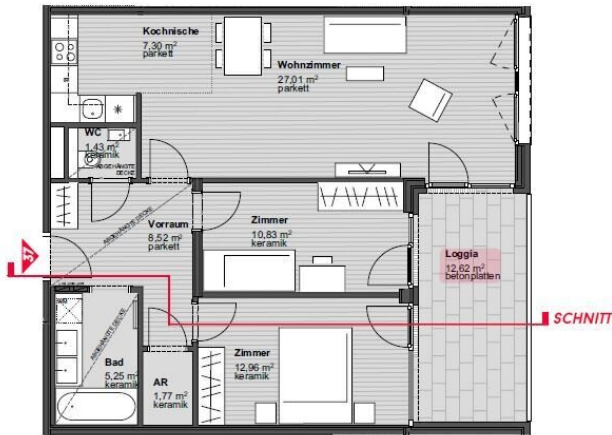
Vorraum	8,52 m ²
Bad	5,25 m ²
WC	1,43 m ²
Zimmer 1	12,96 m ²
AR	1,77 m ²
Zimmer 2	10,83 m ²
Kochnische	7,30 m ²
Wohnzimmer	27,01 m ²
Wohnfläche	75,07 m²
Loggia	12,62 m ²

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung. Einige Baubedenkungen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmassa erforderlich! Die Küche und die Waschtische sind in der Grundeinrichtung enthalten. Die übrige dargestellte Möblierung ist Einrichtungsentwurf und nicht in Lieferungsartikeln. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

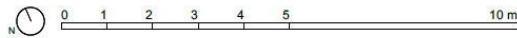
Stand: 24.11.2017 Index E



Schnitt | M 1:100



Grundriss | M 1:100



Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Da die Wohnung aktuell vermietet ist, können Besichtigungen nur nach Absprache mit dem Mieter stattfinden.

Wir bitten um etwas Vorlaufzeit und um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über [Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (Christian Meyrhofer auswählen!).

Nutzen Sie auch die Möglichkeit einer [Videobesichtigung](#) auf unserer Homepage!

Herzlichen Dank!

HINWEIS: Die Bildaufnahmen stammen aus der Erstvermarktung einer nahezu baugleichen Wohnung im DG! Die gegenständliche Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss.

Wohnung.

Ab 1.4.2025 steht diese moderne, gut geschnittene 3 Zimmer Neubauwohnung zur befristeten Vermietung zur Verfügung. Die Wohnung ist zentral begehbar und teilt sich wie folgt auf:

- Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- das separate WC mit Handwaschbecken
- das Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinen-Anschluss
- ein Abstellraum
- Wohn- und Essbereich inklusive voll ausgestatteter Küche, welche in einer praktischen Nische zu finden ist
- 2 Zimmer
- rd. 13 m² große Loggia ist über das Wohnzimmer sowie über die privaten Räumlichkeiten begehbar

Projekt.

charmant & zentral

Margarete & Johann – das ist anspruchsvolles Wohnen in bester Lage zu leistbaren Mieten. Hohe Lebensqualität, Energieeffizienz und langlebige Ausstattung stehen hier im Mittelpunkt. Ein freundliches, sympathisches Haus, das auf die Bedürfnisse der Menschen darin zugeschnitten ist. Idealer Wohnraum für anspruchsvolle Singles, junge Familien und all jenen,

die zentral wohnen möchten.

effizient & durchdacht

Die hohe Energieeffizienz des Hauses (Klasse B) schont nicht nur die Umwelt, sondern ist auch Garant für niedrige Betriebskosten. Effizient ist auch die Schalldämmung der verwendeten Qualitätsfenster – dank eines Dämmwertes von 43 dB müssen störende Geräusche draußen bleiben. So kann man aus gleich zwei Gründen sehr gut schlafen.

offen & urban

Jede der Mietwohnungen verfügt entweder über einen Balkon, eine Terrasse, eine Loggia, einen Garten oder über eine Kombination dieser Möglichkeiten. Das sorgt für ein freies, offenes Wohngefühl, das man in dieser äußerst zentrumsnahen Lage sonst kaum findet. Hier wohnt man direkt am Puls der Stadt, ohne deswegen auf Lebensqualität verzichten zu müssen.

Ausstattung.

hochwertig & praktisch

Die Ausstattung der Margarete & Johann Mietwohnungen ist durchdacht und auf eine lange Lebensdauer ausgelegt. Gleich beim Betreten fällt der edle Parkettboden aus Eichenholz auf, unter dem sich eine moderne Fußbodenheizung verbirgt. In den Feuchträumen wurden robuste Steinfliesen verlegt. Alle Fenster der einzelnen Wohnungen sind mit elektrisch betriebenen Außenlamellen versehen, die für effektive Beschattung und so auch im Sommer für angenehme Temperaturen sorgen.

kochen & genießen

Die Küche nimmt einen besonders hohen Stellenwert in jeder dieser 2- und 3-Zimmer Wohnungen im 5. Bezirk in Wien ein, sie ist das kommunikative Zentrum. Deshalb wurde hier auf bewährte und zuverlässige Markenqualität von EWE und Miele gesetzt. Neben einem separaten Gefrierschrank zählen unter anderem auch Cerankochfeld und Geschirrspüler zur Grundausstattung. Solide Qualität, die auch ambitionierten Hobbyköchen jahrelang gute Dienste leisten wird.

Lage.

trendy & zentral

Margareten ist noch ein gut gehüteter Geheimtipp, wenn es ums Wohnen in Wien geht. Obgleich kleiner als der 1. Bezirk, verfügt es mit 18 Parkanlagen über einen überraschend hohen Grünflächenanteil. Die Kreativszene hat den 5. Bezirk schon längst für sich entdeckt – zahlreiche Künstler, Grafiker und Designer haben sich hier niedergelassen. Das gibt

Margareten ein sehr entspanntes, legeres Flair, das man auch in der abwechslungsreichen Gastronomie- und Barlandschaft spüren kann.

nah & entspannt

Wer hier wohnt, für den sind lange Wege Vergangenheit. In einem Umkreis von 2 Gehminuten befinden sich unter anderem zwei Parks, ein Supermarkt, eine Postfiliale, eine Volksschule, ein Kindergarten – sowie natürlich die U4 und mehrere Busstationen. Per U-Bahn ist man in 15 Minuten am Hauptbahnhof oder in 20 Minuten am Stephansplatz. Die ideale Verbindung aus sehr gut ausgebauter Infrastruktur vor Ort und direkter Anbindung an die City. Dank der integrierten Tiefgarage (zusätzlich anmietbar) kann man zudem auf langwierige Parkplatzsuche verzichten und kommt auch mit dem Auto stressfrei zu Hause an.

Öffentliche Anbindung

- U4 Station Margaretengürtel
- U2 Station Reinprechtsdorfer Straße (Eröffnung voraussichtlich 2023)
- Buslinie 12A
- Nachtbuslinie N6
- Nachtbuslinie N60

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf 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. Weiters 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

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