

**helle 2-Zimmer-Neubauwohnung im Innenhof mit guter  
Raumaufteilung! (Währingerstraße) - ab sofort !**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 25524**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Währingerstraße 142
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,03 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	1.199,01 €
Kaltmiete (netto)	913,95 €
Kaltmiete	1.090,00 €
Betriebskosten:	176,05 €
USt.:	109,01 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Kenan Bilgili**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

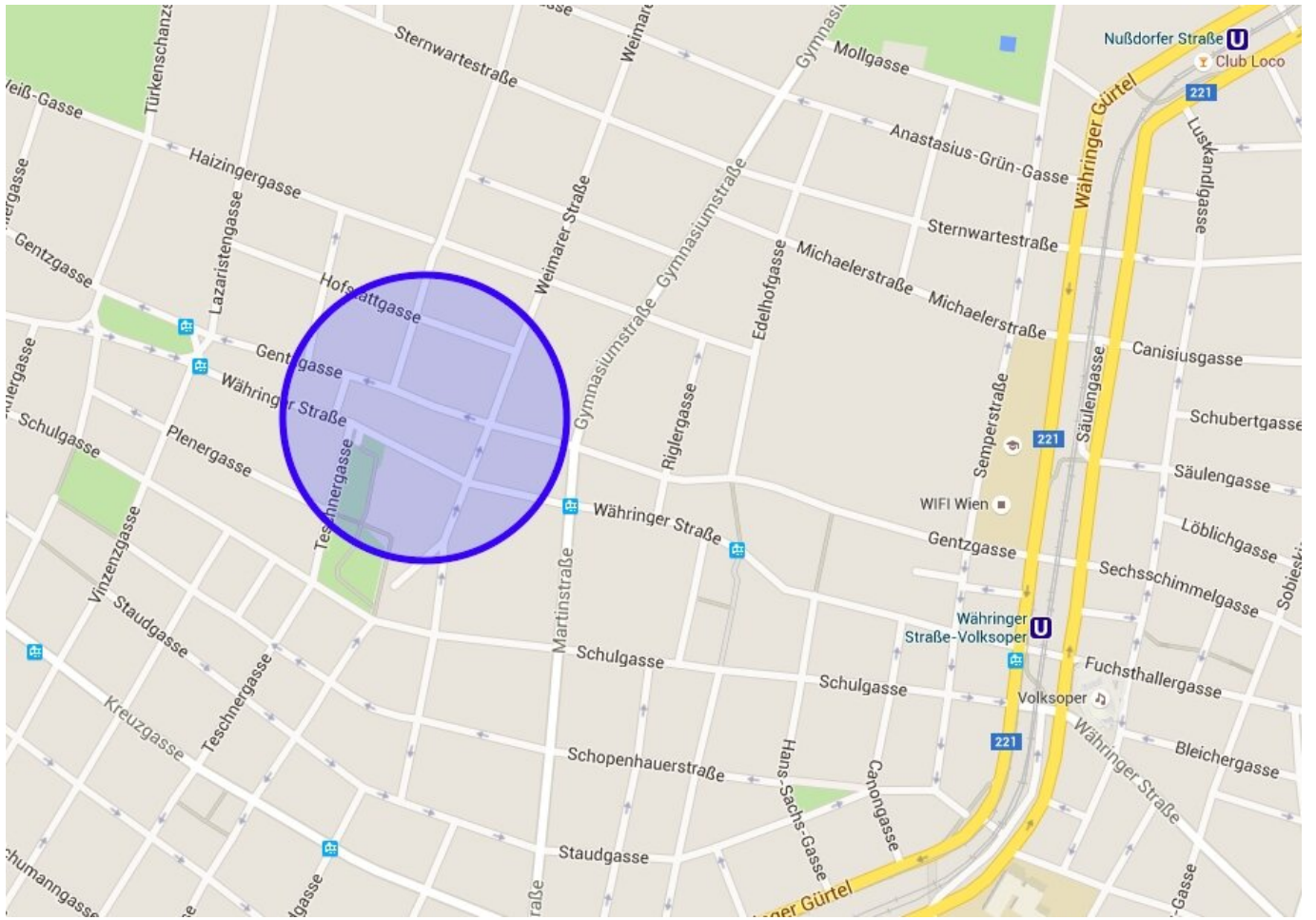




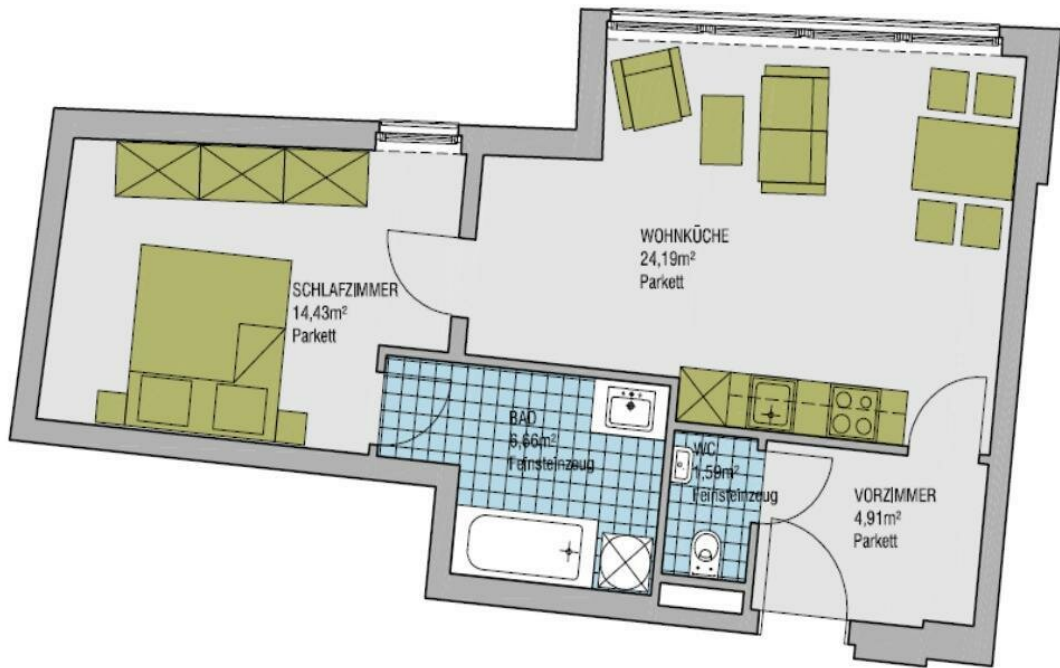












# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

Bei Interesse bitten wir zur vereinfachten Abstimmung um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](#):

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

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

- Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- Wie viele Personen möchten einziehen?
- Was machen Sie beruflich?
- Wie hoch ist Ihr monatliches Nettoeinkommen?

**Herzlichen Dank!**

*Hinweis: Die Fotos stammen aus der Erstvermarktung einer baugleichen Wohnung in der 4. Etage!*

\*\*\*\*\*

**Liegenschaft:**

Bei dem gegenständlichen Projekt handelt es sich um ein 2015 neu errichtetes Gebäude, in welchem nur 13 neue Wohneinheiten geschaffen wurden. Dies kommt der Hausgemeinschaft sehr zu gute und begründet die großzügige Flächenverteilung der einzelnen Wohneinheiten. Die Wohnungen wurden unter Zuhilfenahme hochwertigster Materialien technisch wie optisch komplett neu hergestellt und nun steht diese Wohnung als Zweitbezug wieder zur Vermietung! Sämtliche verwendeten Materialien und Produkte werden auch höchsten Ansprüchen gerecht. Geheizt werden alle Wohneinheiten über eine neu verbaute Fußbodenheizung, welche über eine Hauszentralheizung gespeist wird.

**Wohnung:**

Diese perfekt aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung bietet auf insgesamt rund 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles was das Herz begehrt. Der perfekte Zustand der Wohnung und der gesamten Anlage bieten gleichwohl ein charmantes und wohnliches, als auch ein äußerst vornehmes Ambiente. Durch die Lage im 2. Liftstock, sowie den hohen Anteil an Fensterflächen ist die Wohnung als

sehr hell zu beschreiben.

Durch den Eingangsbereich mit angeschlossener Toilette betreten Sie den rund 24m<sup>2</sup> großen, sehr offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit vollausgestatteter Küche und die separate Toilette. Das Schlafzimmer, mit hochwertig ausgestattetem en-suite-Badezimmer, erreichen Sie über den Wohnraum. Jeder Wohnung ist ein separates Kellerabteil zugeteilt.

### **Lage / Infrastruktur:**

In der Währingerstraße, vis á vis dem Währinger Schubertpark gelegen, bietet die Wohnung eine Ruhelage und dennoch eine gute Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten (Billa - 240m, Spar - 750m), sowie Restaurants und einige Boutiquen in der Währingerstraße sind fußläufig gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die nur 200m entfernte Straßenbahnlinien 40 und 42 gegeben. Mit diesen erreichen Sie binnen 3 Minuten die U6-Station "Währinger Straße - Volksoper" bzw. binnen 10 Minuten die U2-Station "Schottentor" und die Innere Stadt. Weiters ist die Schnellbahnstation Gersthof nur rund 900m von der Liegenschaft entfernt.

### **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.

\*\*\*\*\*

**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. 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 <50m

Apotheke <225m

Klinik <350m

Krankenhaus <650m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <400m

Universität <725m

Höhere Schule <50m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <1.125m

### **Sonstige**

Geldautomat <150m

Bank <150m

Post <250m

Polizei <400m

### **Verkehr**

Bus <200m

U-Bahn <725m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <775m

Autobahnanschluss <2.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap