

**großzügige Altbauwohnung in absoluter Traumlage in  
1090 // Nähe Strudlhofstiege!**



**SULEK**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 25528**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Strudlhofgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1914
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	146,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	146,01 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 67,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Gesamtmiete	2.576,28 €
Kaltmiete (netto)	1.949,81 €
Kaltmiete	2.342,07 €
Betriebskosten:	301,46 €
USt.:	234,21 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Christian Meyrhofer









**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN





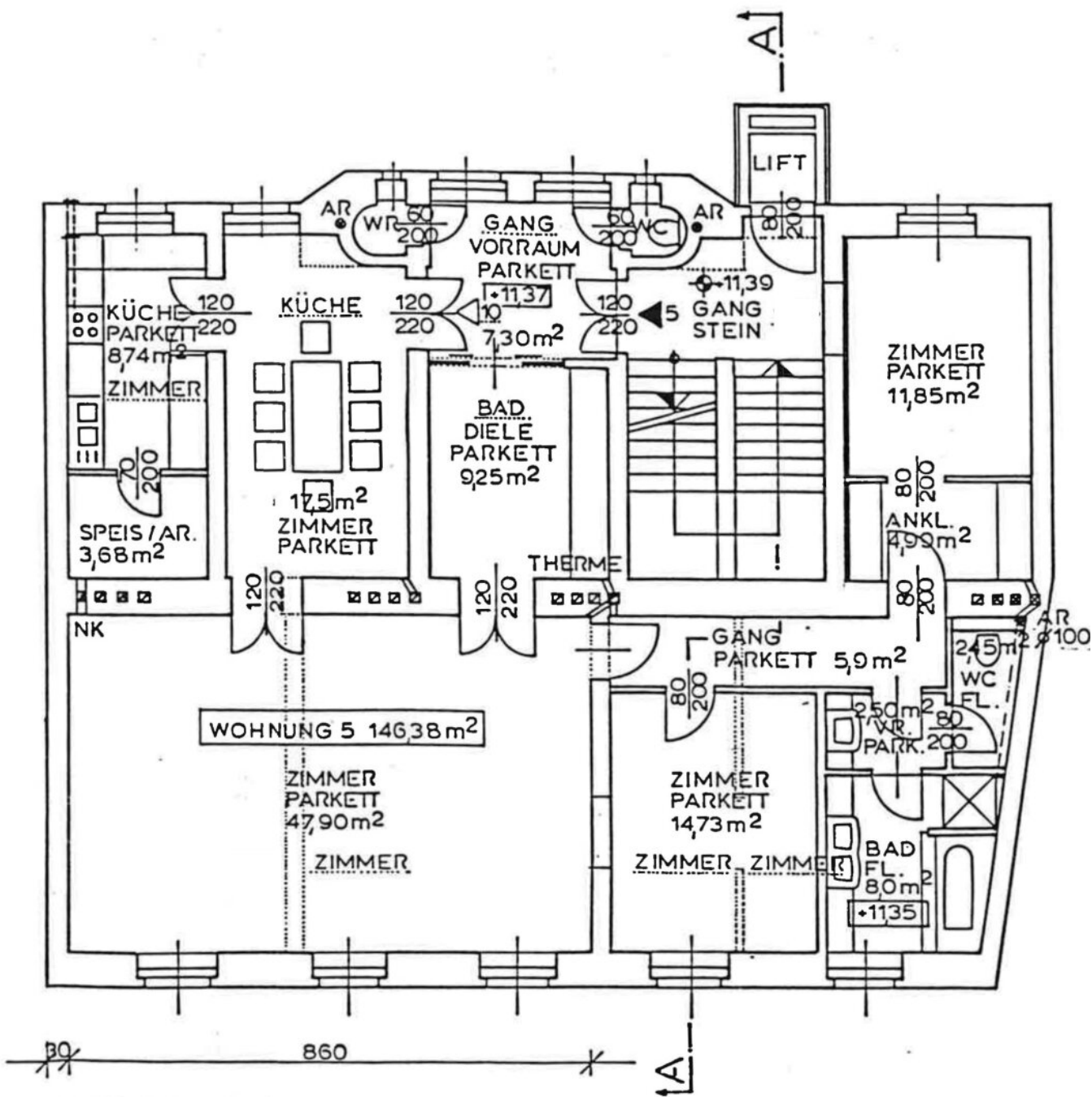








**SULEK**  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

**Geschätzte 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!)

Nutzen Sie gerne auch vorab die Möglichkeit einer Videobesichtigung auf unserer [Homepage](#) oder unter:

<https://files.justimmo.at/public/video/orig/673YcelKmZ8m78DXZoOtWo.mov>

**Herzlichen Dank!**

Hinweis: Das Videomaterial stammen aus der Wiedervermarktung und können von aktuellen Zustand der Wohnung abweichen. Die Fotos sind aktuell.

\*\*\*\*\*

## **Liegenschaft:**

Diese wunderschöne, aufgrund der hohen Räume und Fenster stets lichtdurchflutete, Wohnung bietet auf insgesamt rund 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles was das Herz begehrt. Der gute Zustand der gesamten Wohnung und des charmanten kleinen Zinshauses, sowie die umliegende Gegend, bieten ein luxuriöses und vornehmes Ambiente.

Über den repräsentativen Eingangsbereich mit angrenzender Toilette betreten Sie linker Hand den großen, sehr offen gestalteten, Koch- und Essbereich.

Durchschreitet man den Eingangsbereich weiter, erreicht man den sehr schönen und großzügigen Wohnsalon.

Auf der anderen Seite des Wohnsalons befinden sich die zwei Schlafzimmer, sowie das große Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne. Weiters bietet der Schlafbereich eine separate Toilette und einen kleinen, dem Badezimmer vorgelagerten, Schrankraum.

Die Ausstattung der Wohnung mit hochwertigen Materialien wird auch höchsten Ansprüchen gerecht. Sie finden vorwiegend Parkettböden, sowie in den Nassräumen schöne, zeitlose Fliesen vor.

Zusätzlich steht in der hauseigenen Garage ein Stellplatz zur Anmietung (ca. 152,00 € brutto/Monat) zur Verfügung!

### **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.

### **Lage / Infrastruktur:**

In der Strudlhofgasse, nahe dem Palais Liechtenstein gelegen, bietet die Wohnung sowohl eine für die Stadt außergewöhnlich angenehme Ruhe, als auch eine perfekte Infrastruktur und eine direkte Anbindung an sämtliche öffentliche Verkehrsmittel.

Binnen 10 Minuten Fußweg erreichen Sie diverse Straßenbahn- und Autobuslinien, sowie die U6 Station Währingerstraße / Volksoper. In Gehreichweite zur Liegenschaft befinden sich diverse Supermärkte (z.B. Billa - 450m), mehrere Lokale und einige kleine charmante Läden.

Von der Volksschule, über diverse höhere und berufsbildende Schulen bietet der 9. Wiener Gemeindebezirk eine optimale Infrastruktur für Ihren Nachwuchs.

\*\*\*\*\*

**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.*

\*\*\*\*\*

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap