

**ab 1.3. \* ruhige 3-Zimmer-Altbauwohnung mit praktischer Aufteilung in bester Lage! (Innenstadt / Salzgries)**



**Objektnummer: 25559**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1882
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 132,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,24
<b>Gesamtmiete</b>	1.959,65 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.581,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.781,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,50 €
<b>USt.:</b>	178,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



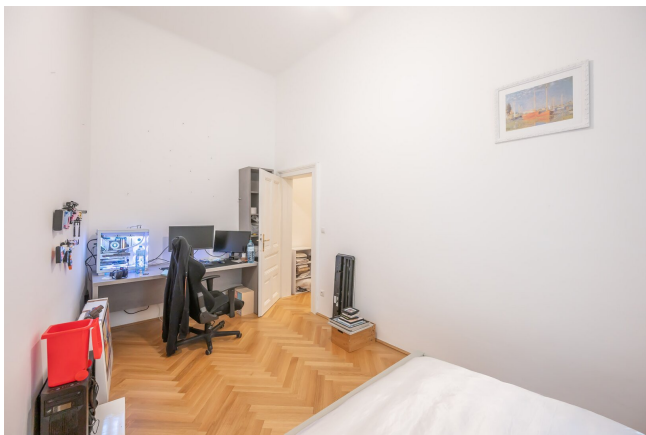
**Philipp Renner**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien





















Grundriss M 1:100

# Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

**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 Herrn Renner auswählen!)**

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Wohnung.**

Zur Vermietung gelangt diese repräsentative 3-Zimmer-Altbauwohnung. Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock und besticht vor allem durch die hohen Räume und der praktischen Aufteilung.

Das Objekt umfasst eine Fläche von ca. 93m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilen:

- ein Vorraum mit Platz für Garderobe
- ein großzügige Wohnküche
- eine moderne Küchenzeile
- zwei ähnlich große Zimmer
- ein großzügiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppel Handwaschbecken mit Spiegel und WC
- ein getrenntes WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum mit Waschmaschinen Anschluss

Alle privaten Räumlichkeiten sind hofseitig ausgerichtet und als ruhig zu beschreiben. Ein Zimmer besitzt einen Schrankraum, der als Ankleide zu dem Zimmer genutzt werden kann. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet. Das separate WC befindet sich beim Vorraum. Der Wohnung ist kein Kellerabteil zugeordnet.

Die Kosten für den Strom und Gas werden verbrauchsabhängig abgerechnet und sind in der Miete nicht enthalten.

### ***Gut zu Wissen:***

- Die Möbel bilden keinen Bestandteil des Mietgegenstandes. Es gibt die Möglichkeit einige der Möbel in Absprache mit der aktuellen Mieterin direkt von ihr abzulösen.

- Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung die letzten drei Gehaltszettel und bei Selbstständigen den aktuellsten Einkommenssteuerbescheid. Bei Expats oder Diplomaten reicht eine Bestätigung des Arbeitgebers.

## Lage / Infrastruktur.

Die Wohnung befindet sich in der zentralsten Lage Wiens mit einer sehr guten Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, sowie das gesamte Spektrum der innerstädtischen Gastronomie und zahlreiche, beliebte Ziele für Freizeitaktivitäten sind fußläufig gut erreichbar. Der Schwedenplatz und der Hohe Markt befinden sich in unmittelbarer Fußnähe.

Durch die Ringlinien und die U-Bahn (U1/U4 "Schwedenplatz" 500m entfernt - 5 Gehminuten) ist die öffentliche Anbindung als perfekt zu bezeichnen.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge mit etwas Vorlaufzeit zur vereinfachten Abstimmung mit der aktuellen Mieterin. 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.*

\*\*\*\*\*

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 <500m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap