

**Miete inkl. Heizkosten! 4-Zimmer-Wohnung + separate
Küche + Loggia in Heiligenstadt**



Objektnummer: 25598

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Langackergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	112,70 m ²
Nutzfläche:	117,40 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 197,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,95
Gesamtmiete	2.060,59 €
Kaltmiete (netto)	1.317,23 €
Kaltmiete	1.681,17 €
Betriebskosten:	363,94 €
Heizkosten:	180,32 €
USt.:	199,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili





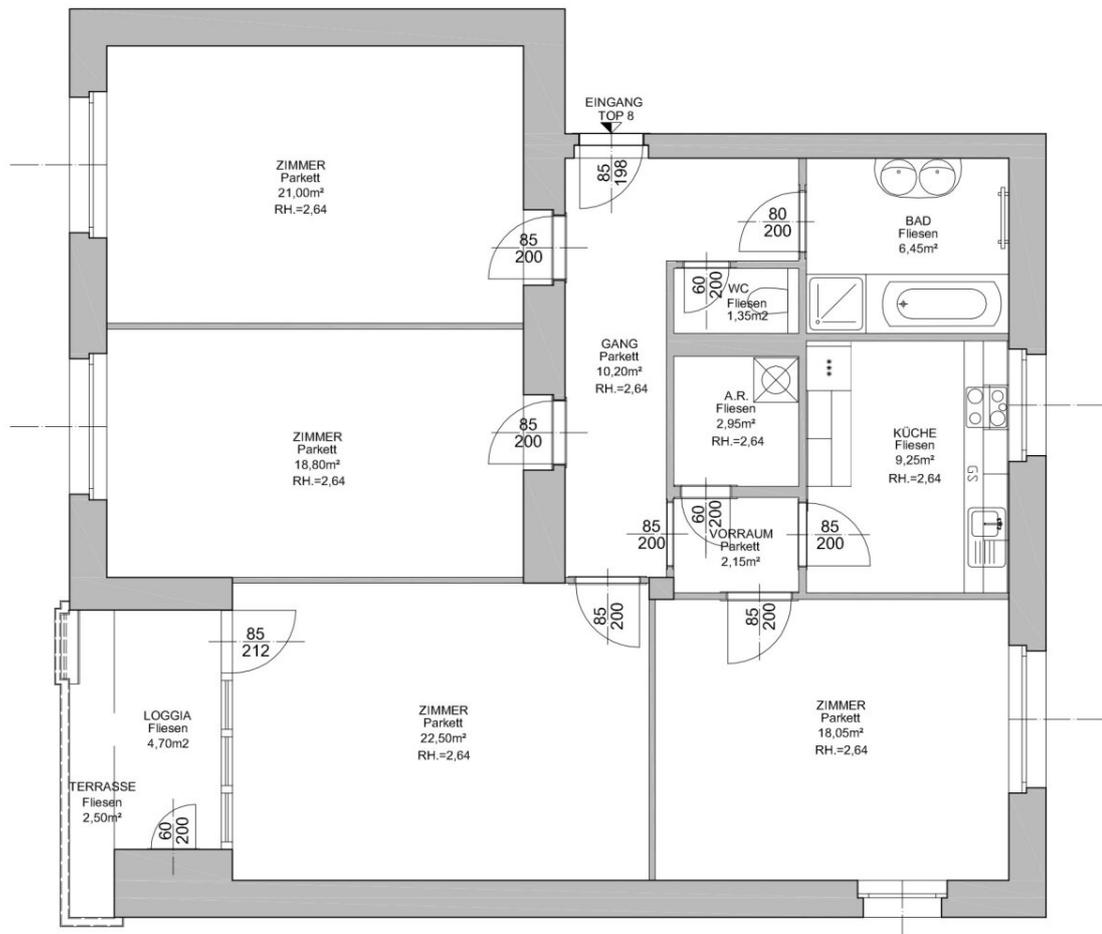














Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Zur vereinfachten Abstimmung eines Besichtigungstermins, ersuchen wir um Kontaktaufnahme über das [Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Hr. Bilgili auswählen!).

Herzlichen Dank!

Die Wohnung.

Diese geräumige 4 Zimmer Wohnung befindet sich **Erdgeschoss** und bietet auf rd. **112m² Wohnfläche** folgende Annehmlichkeiten:

- großzügigen Vorraum und weiterführenden Gang
- rd. 23m² großes Wohnzimmer mit südseitiger Terrasse bzw. Loggia
- drei gut geschnittene Schlafzimmer / Kinderzimmer / Arbeitszimmer mit einer Größe von rd. 18 / 19 / 21m²
- separate, vollausgestattete Küche
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelhandwaschbecken
- praktischen Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss
- separates WC

Über den Vorraum sind alle Räumlichkeiten zentral begehbar. Die rd. 7m² große und südseitig ausgerichtete Freifläche betreten Sie über das Wohnzimmer.

Diese Familienwohnung ist allgemein als hell und ruhig zu beschreiben.

Geheizt wird mit einer Gas-Zentralheizung. Die Kosten für Heizung & Warmwasser sind in der Gesamtmiete bereits inkludiert! Die Gesamtbruttomiete beträgt € **2.060,60**.

Öffentliche Anbindung

- Straßenbahnlinien 38
- Nachtbuslinie N38
- Buslinie 38A
- Heiligenstadt (ca. 15 Minuten mit 38A)

Lage / Infrastruktur.

Die Liegenschaft ist trotz der ruhigen Lage sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Straßenbahnlinien 38 (Endstation Grinzing) und Bushaltestellen (38A) befinden sich in Gehweite. Mit der Straßenbahnlinie 38 erreichen Sie binnen 20 min die Haltestelle Schottentor (Innenstadt). Die Buslinien bringen Sie in kurzer Zeit nach "Heiligenstadt" (U4 und Bahnhof).

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Nahversorger (z.B. Billa, Spar - 400 m), viele weitere Geschäfte (Bipa, Apotheke), sowie einige diversen Lokalen/Restaurants/Heuriger. Sowie der rund 400m entfernte nahegelegene Franz-Mayer Park oder Cobenzl bietet die ideale Möglichkeit für Erholung.

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.

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 <750m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <1.250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap