

****DACHTERRASSE** - perfekt geschnittene 3 Zimmer
Neubauwohnung mit großzügiger Terrasse // ab 01.06.
verfügbar!**



Objektnummer: 25606

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anton-Scharff-Gasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,57 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Gesamtmiete	1.509,00 €
Kaltmiete (netto)	1.235,14 €
Kaltmiete	1.371,82 €
Betriebskosten:	136,68 €
USt.:	137,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

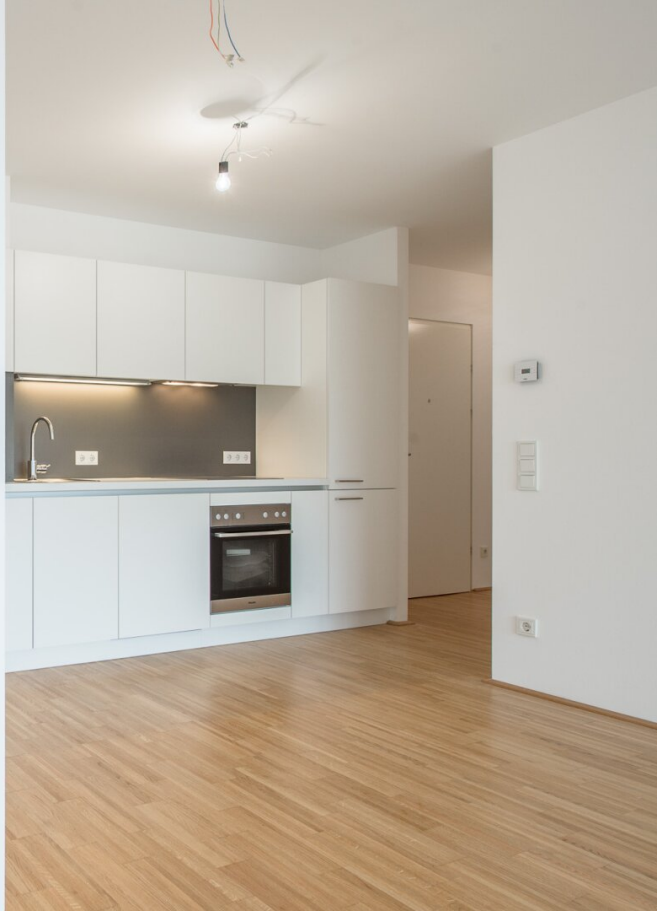


Christian Meyrhofer



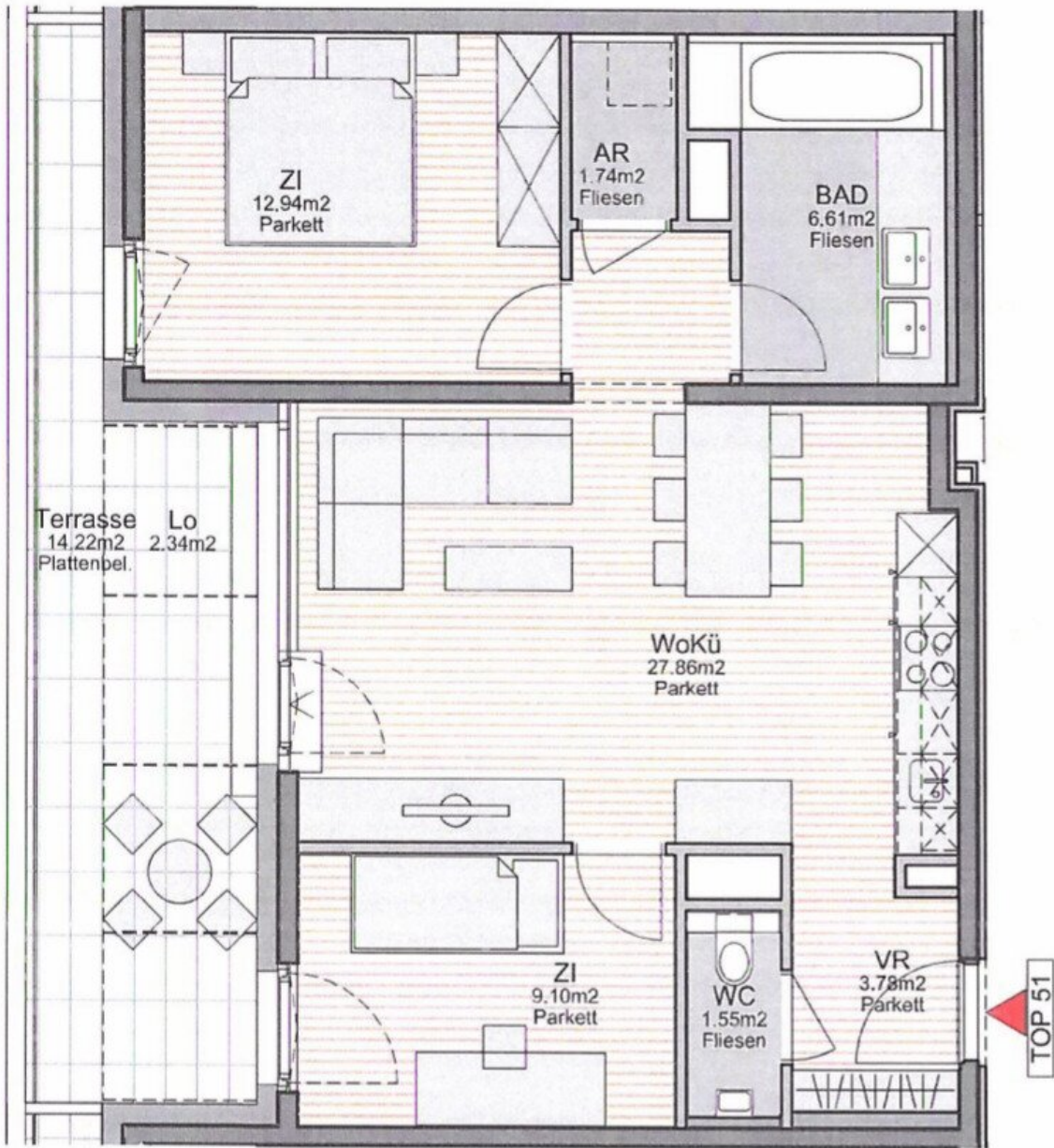






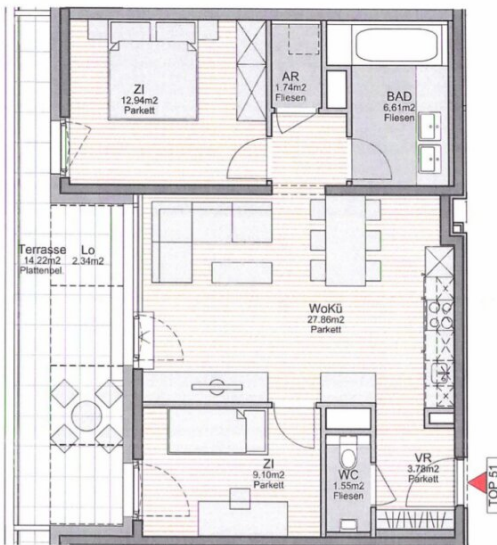






WOHNUNG 51
3-ZIMMER-WHG

1.DG
63.57 m²

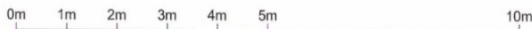


01 Vorraum	3.78 m ²
02 WC	1.55 m ²
03 Zimmer	9.10 m ²
04 Wohnküche	27.86 m ²
05 Bad	6.61 m ²
06 AR	1.74 m ²
07 Zimmer	12.94 m ²

Wohnnutzfläche **63.57 m²**
exl. Loggia und Terrasse

08 Loggia	2.34 m ²
09 Terrasse	14.22 m ²

M 1:100



Die Küche ist im Mietpreis enthalten. Die restlichen Möblierungen sind Einrichtungsvorschläge und nicht inbegriffen.

Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Da wir die Besichtigungstermine mit dem aktuellen Mieter abstimmen müssen, bitten wir zur vereinfachten Abstimmung um Übermittlung mehrerer konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](#):
www.sulek.immobilien/besichtigung (Herrn XXX auswählen!)

Nutzen Sie auch unsere Video

Besichtigung: <https://storage.justimmo.at/video/1080p/AvfigdrIEV.mp4>

Herzlichen Dank!

HINWEIS: Die Bildaufnahmen stammen aus der Erstvermarktung einer baugleichen Wohnung im selben Stock - spiegelverkehrt!

Liegenschaft.

Bei dem gegenständlichen Projekt handelt es sich um ein in 2016 fertiggestelltes Gebäude, in welchem 63 neue Wohneinheiten geschaffen wurden.

Die Wohnungen wurden unter Zuhilfenahme hochwertigster Materialien technisch wie optisch komplett neu hergestellt und diese Wohnung steht nun 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.

Selbstverständlich ist jeder Wohnung eine Loggia und ein Kellerabteil zugeordnet - ein großer Fahrradraum, sowie eine Waschküche stehen allen Mietern zur Verfügung.

Wohnung.

Die Fotos stammen aus der Erstvermarktung einer nahezu baugleichen Wohnung ebenfalls im 1. DG. Beziehbar ist die Wohnung ab sofort.

Diese perfekt aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung bietet auf insgesamt rund 64m² Wohnfläche alles was das Herz begehrt. Der gepflegte Zustand der Neubauwohnung und der gesamten Anlage

bieten gleichwohl ein charmantes und wohnliches, als auch äußerst vornehmes Ambiente!

Die Wohnung besteht aus einem großen Vorraum der genügend Platz für Schrank und Kommode bietet, weiters:

- eine offene Wohn-Küche mit hochwertigen Miele-Geräten,
- eine 14m² großen Dachterrasse, welche wetterunabhängig aufgrund einer teilweisen Überdachung zum entspannen und verweilen einlädt,
- einen praktischen Abstellraum,
- zwei Schlafzimmer mit Nische für einen Kleiderschrank,
- ein Badezimmer mit Wanne, zwei Waschbecken und Waschmaschinenanschluss,
- sowie ein separates WC mit Handwaschbecken.

Sowohl das erste Schlafzimmer als auch das sehr offen gestaltete Wohn- und Esszimmer mit Ausgang auf die Dachterrasse ist sehr freundlich und lichtdurchflutet. Das Badezimmer wurde mit schönen, naturfarbenen Fliesen versehen.

WICHTIG ZU WISSEN

- Heiz- und Stromkosten sind nicht inkludiert in der Miete.
- Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung die **letzten drei Gehaltszettel** und bei Selbstständigen den aktuellsten Einkommenssteuerbescheid.

Lage.

Die Wohnung liegt in der Anton-Scharff-Gasse im 12. Wiener Gemeindebezirk. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die naheliegenden Stationen der Buslinie 12A, sowie Straßenbahnlinien 6, 18 und die fußläufig erreichbare U-Bahn-Station "Margaretengürtel" (5 Gehminuten - 400m) bestens gegeben.

Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe (Billa - 280m, Hofer - 300m). Auch mehrere Parks sind nur einen Katzensprung entfernt, sowie diverse Restaurants, Fitnessstudios.

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap