

Charmante 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage des 18. Bezirks // Nähe Johann-Nepomuk-Vogl-Platz



Objektnummer: 25612

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1993
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,40 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,74 m ²
Heizwärmebedarf:	C 53,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,35
Gesamtmiete	849,33 €
Kaltmiete (netto)	622,44 €
Kaltmiete	772,12 €
Betriebskosten:	133,87 €
USt.:	77,21 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10

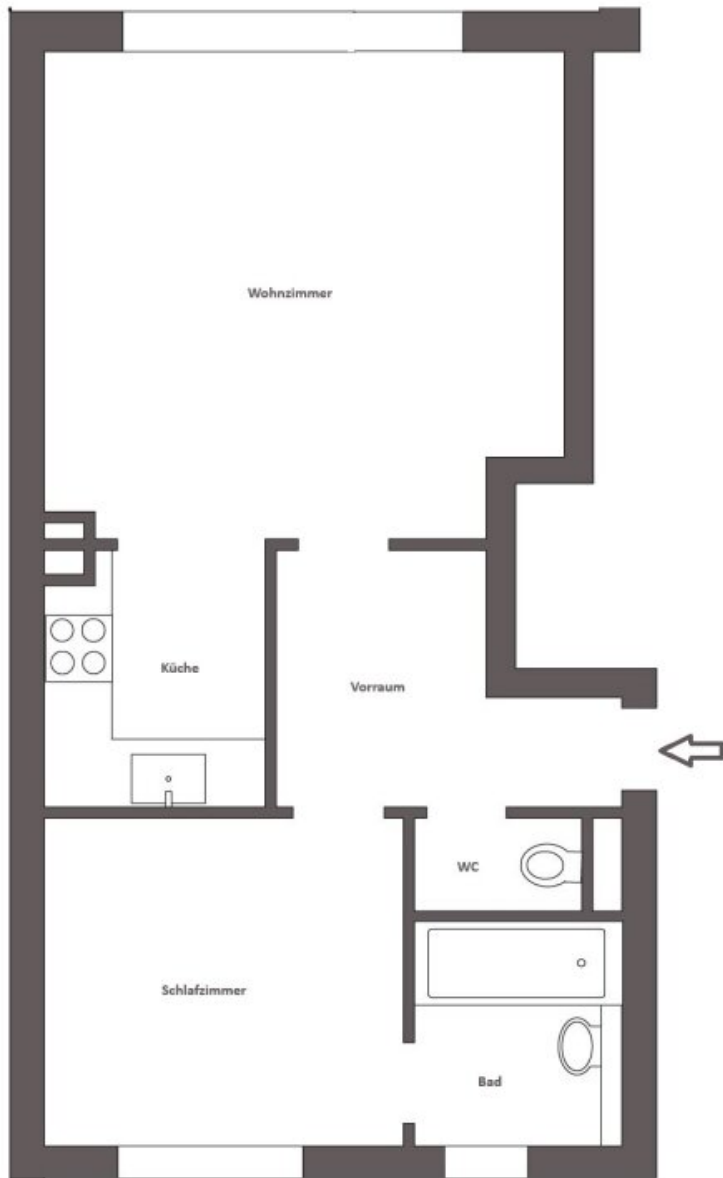












Objektbeschreibung

Werte InteressentInnen!

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung mehrerer, konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](#):

www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Herrn Bilgili auswählen!)

Herzlichen Dank!

Zur Vermietung steht ab sofort diese gepflegte **2-Zimmer-Wohnung** im **3. Liftstock** eines modernen Neubaus im begehrten 18. Bezirk, Währing. Die Wohnung überzeugt mit einer **durchdachten Raumaufteilung** auf ca. **50 m² Wohnfläche** sowie einer **hellen und freundlichen Atmosphäre**.

Raumaufteilung & Ausstattung:

- **Zentraler Eingangsbereich** mit Platz für eine Garderobe
- **Schlafzimmer (ca. 10 m²)** mit direktem Zugang zum Badezimmer
- **Badezimmer** mit Fenster, Badewanne, Waschbecken und Spiegel
- **Helle Wohnküche (ca. 30 m²)** mit französischem Balkon
- **Einbauküche** mit Herd, Backrohr, Dunstabzug und Kühlschrank (kein Geschirrspüler) – in einer Nische integriert, sodass sie optisch vom Wohn-/Essbereich getrennt ist
- **Separate Toilette**

Zusätzlich stehen den Bewohnern eine **Waschküche**, ein **Kinderwagen- und Fahrradraum** sowie ein **Kellerabteil** zur Verfügung.

Beheizung: Die Wohnung wird über eine **Hauszentralheizung** beheizt. Die Heizkosten betragen aktuell **€ 56,32 inkl. Steuer** und sind **nicht in der Miete inkludiert**.

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen Wohngegend nahe dem Sternwartepark** und bietet gleichzeitig eine **hervorragende Infrastruktur**. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind bequem fußläufig erreichbar:

- **Penny (100 m)**
- **Billa (200 m)**

- Eurospar (300 m)
- Hofer (500 m)

Restaurants und Cafés in der nahegelegenen **Kreuzgasse** sorgen für kulinarische Abwechslung.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **Straßenbahnlinien 9 und 42 (100 m entfernt)**
 - Mit der Linie **42** erreichen Sie die **U6-Station „Michelbeuern AKH“** in nur **8 Minuten** und das **Schottentor (U2)** sowie die **Innere Stadt** in **14 Minuten**.
 - Die **Schnellbahnstation Gersthof** ist ebenfalls nur **5 Minuten** mit der **Straßenbahn** entfernt.

Wichtig zu wissen:

? Zur Bonitätsprüfung werden **die letzten drei Gehaltszettel** benötigt, bei **Selbstständigen** der **aktuelle Einkommenssteuerbescheid**.

? **Voraussetzung zur Anmietung** ist ein **Nettoeinkommen** von mind. **€2000,00**.

? **Haustiere** sind nicht erwünscht.

Diese charmante Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus **ruhiger Lage, guter Infrastruktur und praktischer Raumaufteilung** – ideal für Singles oder Paare, die ein gemütliches Zuhause in Währing suchen!

Interesse? Jetzt Anfragen: www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Herrn Bilgili auswählen!)

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. 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 <1.500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap