

**ab Mai: gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon
(Abendsonne!) nahe U6; fußläufig zur Mariahilfer Str.!
(Besichtigungen erst ab April möglich!)**



Objektnummer: 25616

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,38 m ²
Nutzfläche:	60,38 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Gesamtmiete	1.003,14 €
Kaltmiete (netto)	780,51 €
Kaltmiete	911,95 €
Betriebskosten:	131,44 €
USt.:	91,19 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Christian Meyrhofer





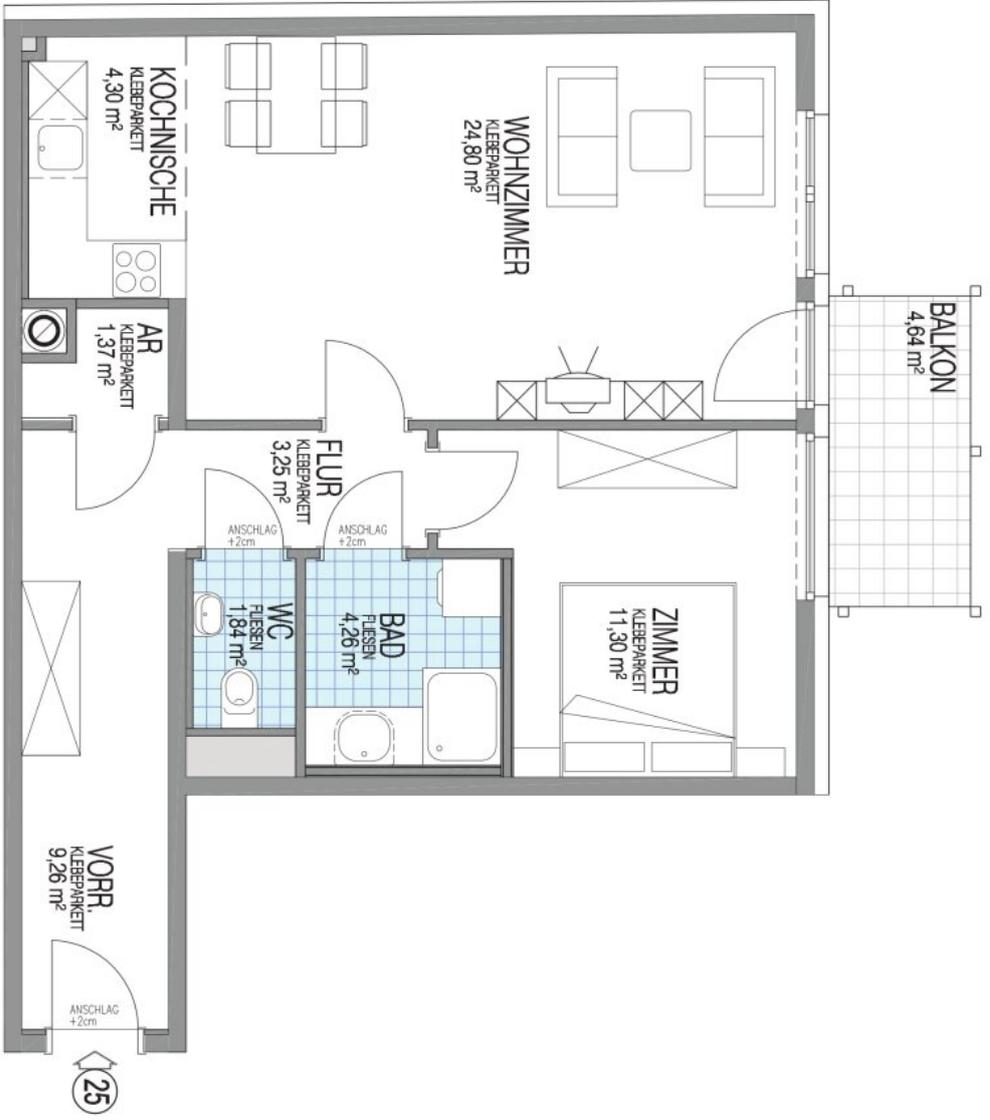












Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,

Da die Wohnung aktuell noch vermietet ist und wir Besichtigungen mit den Mieter:innen koordinieren müssen, bitten wir um etwas Vorlaufzeit und um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](#) (www.sulek.immobilien/besichtigung - Herrn Meyrhofer auswählen!)

Vielen Dank!

Hinweis: Die Bildaufnahmen stammen aus einer baugleichen Wohnung eine Etage höher!

Die Liegenschaft.

Bei dem gegenständlichen Projekt handelt es sich um einen 2013 errichteten Neubau. Die Wohnungen wurden unter Zuhilfenahme hochwertigster Materialien technisch wie optisch perfekt ausgebaut! Geheizt werden alle Wohneinheiten über eine Hauszentralheizung, was die Heiz- und Warmwasserkosten positiv beeinflusst. Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Weiters steht der Gemeinschaft ein Fahrradraum zur Verfügung.

Die Wohnung.

Diese perfekt aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung bietet auf insgesamt rund 60m² Wohnfläche folgende Räumlichkeiten:

Über den langen, zentralen Vorraum erreichen Sie den praktischen Abstellraum, das separate WC mit Handwaschbecken, das Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinen-Anschluss, sowie das rd. 11m² große Schlafzimmer und den rd. 29m² großen Wohnraum mit vollausgestatteter Küche, welche sich idealerweise im Eck befindet und somit optisch vom Wohnbereich getrennt werden kann.

Feierabende und Sonnenuntergänge auf dem eigenen Balkon genießen! Der westseitig ausgerichtete Balkon ist über das Wohnzimmer begehbar.

Bei offenem Fenster ist aufgrund der Nähe zum Gürtel eine Lärmbeeinträchtigung gegeben.

Ein KFZ-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann bei Bedarf angemietet werden.

Die Lage.

In der Wallgasse, vis á vis des Raimundtheater gelegen, bietet die Wohnung eine angenehme Ruhelage und dennoch eine perfekte Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten (Lidl - 8m, Penny-Markt 250m, Spar - 800m, Hofer - 850m, Billa - 900m), sowie Restaurants und einige Boutiquen in der Gumpendorferstraße sind fußläufig gut erreichbar. Auch die belebte und beliebte Einkaufsmeile Mariahilfer Straße und der Verkehrsknotenpunkt Westbahnhof ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt (ca. 600m, 8 Gehminuten).

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist nicht nur aufgrund des nahe gelegenen Westbahnhofs, sondern aufgrund der nur 130m entfernten U-Bahn Station "Gumpendorferstraße" der Linie U6, sowie der nur 500m entfernten U4-Station "Margarete ngürtel" als absolut perfekt zu beschreiben. Viele weitere Bus- und Straßenbahnlinien halten ebenfalls in direkter Umgebung.

Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung einen **Einkommensnachweis** (die letzten drei Gehaltszettel oder bei Selbstständigen den aktuellsten Einkommenssteuerbescheid). Bei Mietern ohne eigenes Einkommen wird eine Bürgschaft mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap