

**ab 1.6.: praktisch aufgeteilte ruhige 4 Zimmer Wohnung
mit Balkon - Wiederbezug**



Objektnummer: 25635

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Margaretenstraße 25
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	2019
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,46 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,93 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	2.328,07 €
Kaltmiete (netto)	1.802,29 €
Kaltmiete	1.992,30 €
Betriebskosten:	145,79 €
Heizkosten:	115,47 €
USt.:	220,30 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



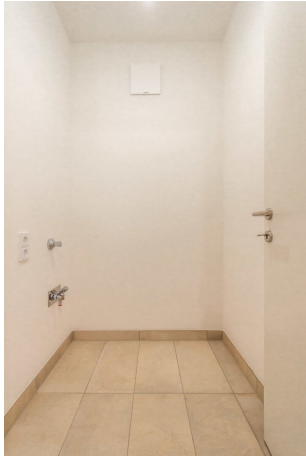
Christian Meyrhofer



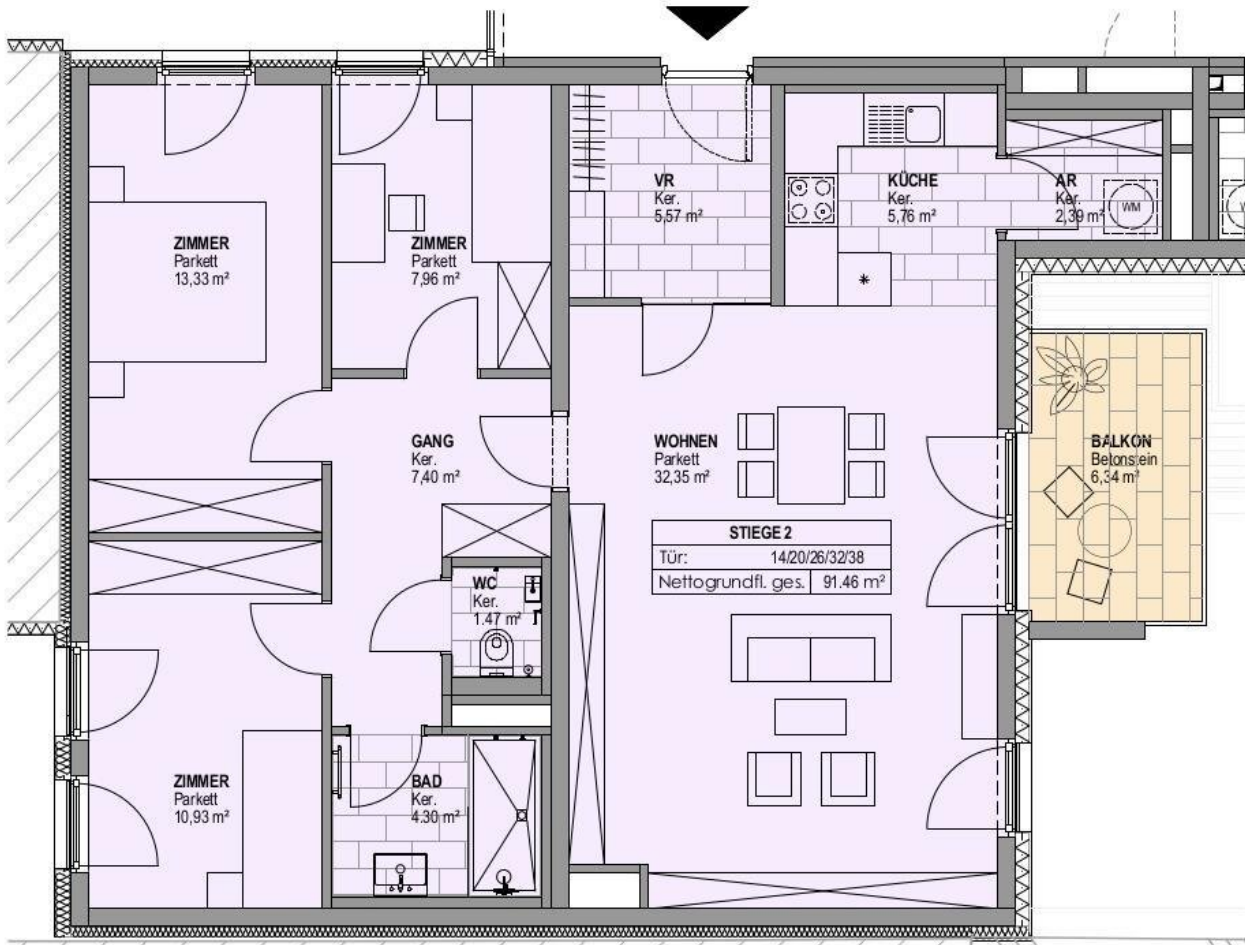












GRUNDRISS

FLÄCHENAUFSTELLUNG / STIEGE 2 / 2. OG / TÜR 14
 3. OG / TÜR 20
 4. OG / TÜR 26
 5. OG / TÜR 32
 6. OG / TÜR 38

VORRAUM	5,57 m ²
AR	2,39 m ²
KÜCHE	5,76 m ²
WOHNEN	32,35 m ²
GANG	7,40 m ²
ZIMMER	7,96 m ²
ZIMMER	13,33 m ²
ZIMMER	10,93 m ²
WC	1,47 m ²
BAD	4,30 m ²
GESAMT / NGF	91,46 m ²

AUFSTELLUNG AUSSENFLÄCHEN	
BALKON / NGF	6,34 m ²



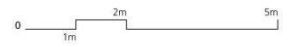
2. OG - 6. OG - ÜBERSICHT

STG 2 / 2. OG / TÜR 14
 3. OG / TÜR 20
 4. OG / TÜR 26
 5. OG / TÜR 32
 6. OG / TÜR 38



GRUNDRISS

PROJEKT	GZ	STIEGE	GESCHOSS	DATUM
MAR 25	969-01	2	2. OG - 6. OG	05.09.2019



Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,
Liebe Interessenten,

Da die Wohnung aktuell noch vermietet ist und wir Besichtigungen mit den Mietern koordinieren müssen, bitten wir um etwas Vorlaufzeit. *Um den Prozess der Terminvereinbarung zu vereinfachen, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Inserat (www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Herrn Meyrhofer auswählen!)) mit konkreten Terminvorschlägen zur vereinfachten Abstimmung.*

Nutzen Sie auch die Möglichkeit der [VIDEOBESICHTIGUNG](#) auf unserer Homepage!

Herzlichen Dank!

Hinweis: Die Wohnungen sind mit gleichem Grundriss in verschiedenen Stockwerken verfügbar. Es kann daher sein, dass die Bildaufnahmen von baugleichen Wohnungen in anderen Stockwerken des Hauses stammen. Die Bilder stammen aus der Erstvermarktung!

Alles auf einen Blick.

- 4 Zimmer Wohnung - rund 92 m²
- 4. Obergeschoss, Kellerabteil vorhanden
- ab **1.6.2025** beziehbar
- hofseitiger Balkon
- eingerichtete Küche, Parkettboden, Fußbodenheizung, ...
- Garagenplätze nur auf Anfrage
- Mietdauer auf 7 Jahre befristet

Öffentliche Anbindung

- Straßenbahnlinien 1, 62
- Buslinie 59A
- Nachtbuslinie N71
- Badner Bahn
- U1 Station Taubstummengasse (ca. 500 m entfernt - 7 Gehminuten)
- U4 Station Kettenbrückengasse (ca. 550 m entfernt - 8 Gehminuten)

Wohnung.

Zur befristeten Miete (7 Jahre) gelangt hier eine 4 Zimmer - Neubauwohnung in der Margaretenstraße 25, 1040 Wien. Sie betreten diese Neubauwohnung im 4. Obergeschoss durch einen verfliessten Vorraum, mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Geradewegs gelangen Sie in die rd. 33 m² große Wohnküche. In der Wohnküche befindet sich eine vollausgestattete Küche in einer praktischen Nische mit Zugang zu einem Abstellraum. Der Wohnraum ist aufgrund seiner südöstlichen und hofseitigen Ausrichtung als sehr hell und ruhig zu beschreiben. Verlassen Sie das Wohnzimmer und betreten über den zentralen Flur das Badezimmer, eine separate Toilette und drei unterschiedlich große Räumlichkeiten. Diese können nach belieben als Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer genutzt werden. Das Badezimmer ist mit einer Walk In-Dusche und Waschtisch samt Spiegel ausgestattet. Den Waschmaschinenanschluss finden Sie im Abstellraum.

Die Ausstattung lässt keinen Wunsch offen: Außenjalousien, Tischlerküchen mit Siemensgeräten, hochwertige Waschtische, Fußbodenheizung, Abstellraum, großzügige Dusche, Parkettboden, uvm.

Geheizt wird mittels einer Gas-Hauszentralheizung. Die monatliche Bruttogesamtmiete inklusive Akonto für Heizung, Kalt- und Warmwasser beträgt derzeit **€ 2.328,07** (jährliche Abrechnung nach Verbrauch).

Hinweis: Aktuell sind alle Stellplätze vermietet. Gerne können Sie in Absprache mit der Hausverwaltung für einen Garagenplatz Vormerken lassen.

Die Lage.

Die Wohnhauslage liegt im Herzen vom 4. Wiener Gemeindebezirk Wieden, welcher unmittelbar an den 1. Bezirk angrenzt. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie das historische Stadtzentrum der Wiener Innenstadt.

Die nahe dem berühmten Naschmarkt und der technischen Universität Wien gelegene Liegenschaft im sog. „Freihausviertel“ weist eine exzellente Nahversorgung, sowie gute Verkehrsanbindung (59A, N71, 1, 62, WLB; U-Bahn: U1 "Taubstummengasse" - 500m, 7 Gehminuten; U4 "Kettenbrückengasse" - 550m, 8 Gehminuten) auf.

Dank der integrierten Tiefgarage kann man zudem auf langwierige Parkplatzsuche verzichten und kommt auch mit dem Auto stressfrei zu Hause an. Stellplätze können optional von Mietern für zusätzlich € 180,- angemietet werden.

Die nahegelegenen Grünflächen, wie der Planquadrat Park oder der Resselpark, bieten Ihnen zudem einen idealen Rückzugsort und laden zur Erholung ein.

Gut zu Wissen:

- Die Wohnungen sind mit gleichem Grundriss in verschiedenen Stockwerken verfügbar. Es kann daher sein, dass die Fotos von Wohnungen mit identischen Grundrissen aus anderen Stockwerken des Hauses stammen.
- 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.
- Hundehaltung ist nicht gestattet.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. 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 <175m

Apotheke <75m

Klinik <300m

Krankenhaus <850m

Kinder & Schulen

Schule <150m

Kindergarten <100m

Universität <250m

Höhere Schule <450m

Nahversorgung

Supermarkt <50m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <700m

Sonstige

Geldautomat <200m

Bank <200m

Post <300m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <125m

U-Bahn <275m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <425m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap