

**perfekte 2 Zi.-Neubauwohnung - hofseitig - westseitige  
Loggia: ab 01.06.25!**



**Objektnummer: 25654**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,25 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	44,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,31
<b>Gesamtmiete</b>	1.049,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	858,50 €
<b>Kaltmiete</b>	953,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	95,14 €
<b>USt.:</b>	95,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Meyrhofer**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH



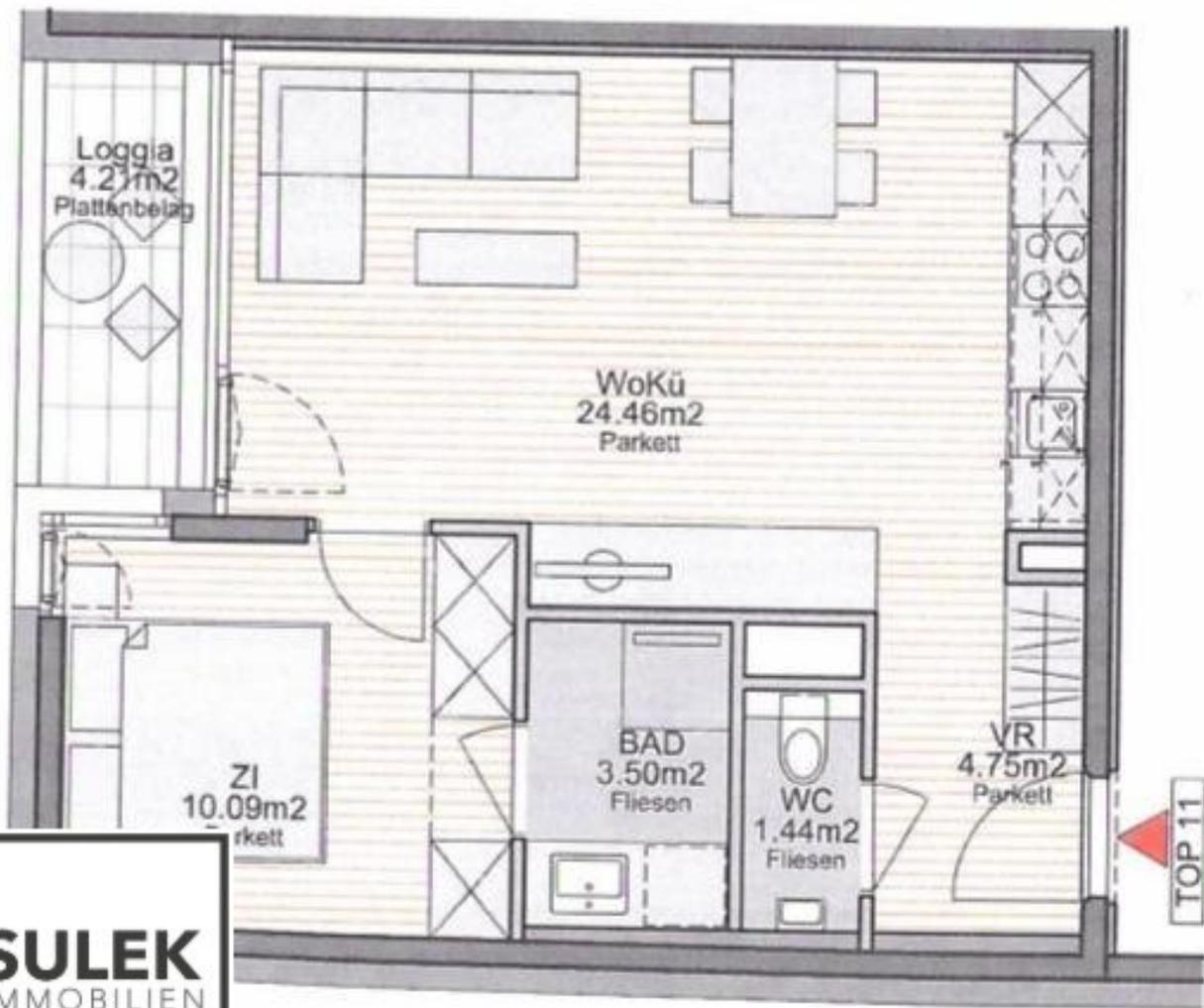








**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN

**WOHNUNG 11**  
2-ZIMMER-WHG

**1.OG**  
44.25 m<sup>2</sup>



Übersichtsplan 1.OG  
ohne Maßstab

01 Vorraum	4.75 m <sup>2</sup>
02 Zimmer	10.09 m <sup>2</sup>
03 Bad	3.60 m <sup>2</sup>
04 WC	1.44 m <sup>2</sup>
05 Wohnküche	24.46 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>Wohnnutzfläche exl. Loggia</b>	<b>44.25 m<sup>2</sup></b>
<hr/>	
06 Loggia	4.21 m <sup>2</sup>



JOHNHAUSANLAGE IN 1120 WIEN ANTON-SCHARFF-GASSE

# Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

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

***Wenn Sie einen Besichtigungstermin wünschen, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:***

- Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- Wie viele Personen möchten einziehen?
- Was machen Sie beruflich?

**Die Untervermietung, speziell auch die gewerbliche Untervermietung wie Airbnb, oder booking.com ist ausnahmslos untersagt.**

**Herzlichen Dank!**

*HINWEIS: Die Fotos & das Video stammen aus der Erstvermarktung einer nahezu baugleichen Wohnung im 2. OG! Die gegenständliche Wohnung befindet sich im 1. OG und ist ab 01. Juni beziehbar!*

\*\*\*\*\*

**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. Weiters sind Garagenparkplätze im Haus verfügbar und können separat angemietet werden.

## **Wohnung.**

Die Fotos stammen aus der Erstvermarktung einer baugleichen Wohnung im 2. OG.

Diese perfekt aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung ist **ab Mitte Dezember verfügbar** und bietet auf insgesamt ca. 44m<sup>2</sup> Wohnfläche + 4m<sup>2</sup> Loggia alles was das Herz begehrt. Der gute Zustand der Wohnung 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 mit anschließender Toilette, einer offenen großen Wohn-Küche mit hochwertigen Miele-Geräten, einer offenen 4m<sup>2</sup> Loggia und einem 10m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer Schranknischen und einem en-Suite Badezimmer mit Wanne und Waschbecken. Sowohl das Schlafzimmer als auch das sehr offen gestaltete Wohn- und Esszimmer mit Ausgang auf die Loggia ist sehr freundlich und lichtdurchflutet.

## **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.

## **Hinweis:**

Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises. Bei Mietern ohne eigenes Einkommen (Studenten) wird eine Bürgschaftsübernahme 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. 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap