

**ab 01.07.2025: 3-Zimmer Neubauwohnung mit Balkon nahe  
Aumannplatz**



**Objektnummer: 25660**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	63,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Gesamtmiete</b>	1.599,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.236,45 €
<b>Kaltmiete</b>	1.453,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	217,19 €
<b>USt.:</b>	145,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Kenan Bilgili**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10



**SULEK**  
IMMOBILIEN

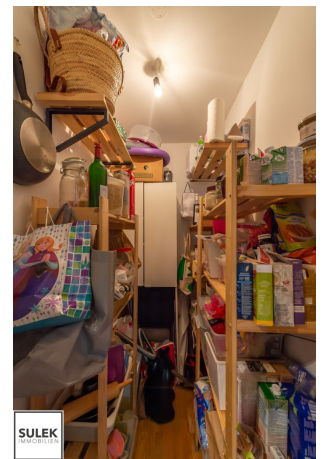


**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN





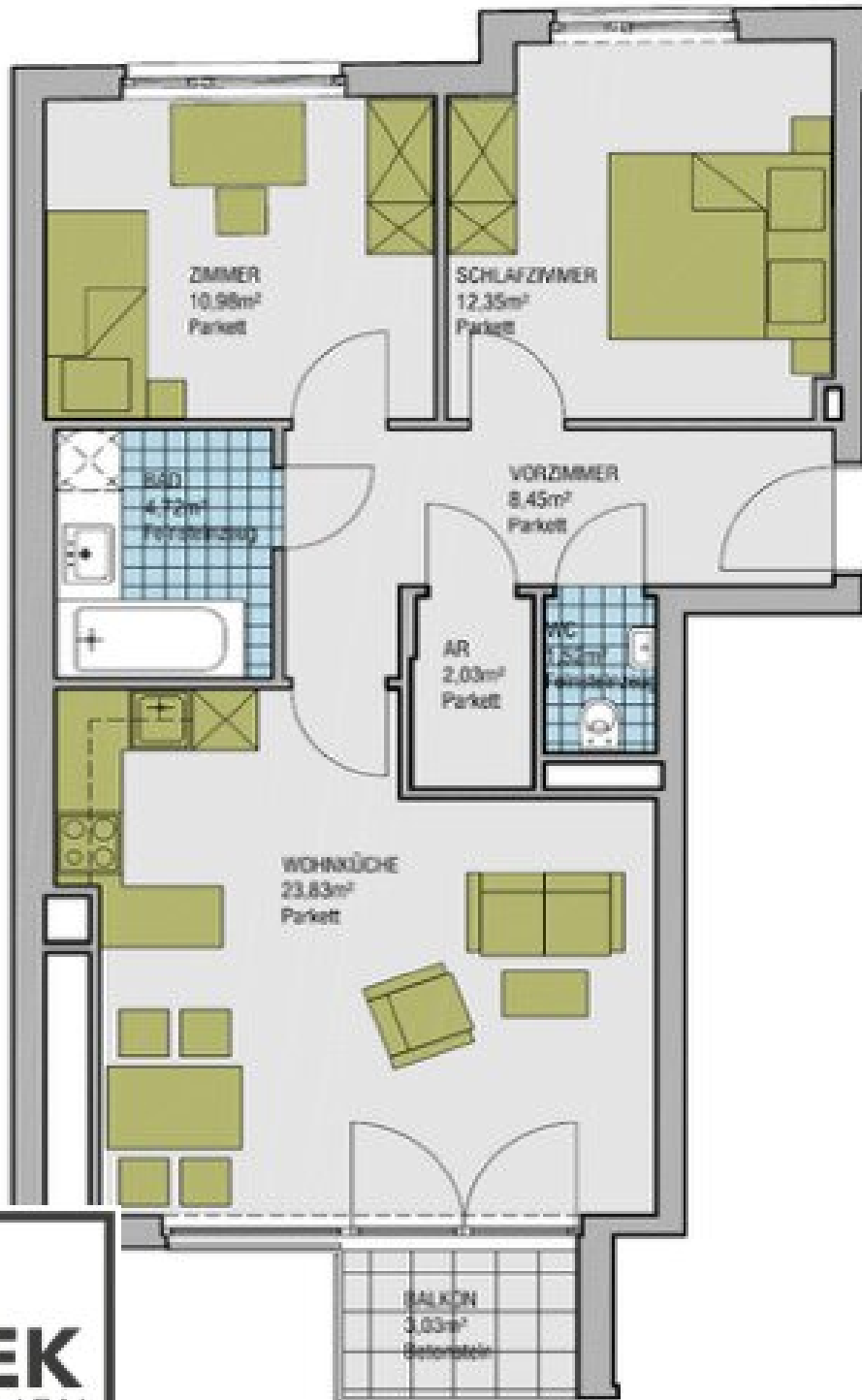












**SULEK**  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

**Da die Wohnung derzeit noch bewohnt ist und Besichtigungstermine nur nach Absprache mit den aktuellen Mietern stattfinden können, bitten wir um die Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](#):**

**[www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (Herrn Bilgili auswählen!) um die Vereinbarung von Besichtigungsterminen zu erleichtern.**

**Herzlichen Dank!**

*Hinweis: Die Bilder stammen aus der Wiedervermarktung. Die abgelichteten Möbel sind nicht Teil der Vermietung.*

\*\*\*\*\*

## Die Wohnung

Diese perfekt aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung bietet auf insgesamt rund 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles was das Herz begehrt. Durch die Lage im 3. Stock, sowie den hohen Anteil an Fensterflächen ist die Wohnung als sehr hell zu beschreiben. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der rund 3 m<sup>2</sup> große Balkon, welcher vom Wohnzimmer aus begehbar ist.

Sie betreten die Wohnung und gelangen vom Vorraum aus zu Ihrer linken in das separate WC und den geräumigen Abstellraum und zu Ihrer rechten in die beiden zentral begehbaren Schlafzimmer. Weiters gelangen Sie vom Vorraum auch in die Wohnküche mit Zugang zum großzügigen Balkon. Das großzügige Badezimmer bietet ausreichend Platz und verfügt über eine Badewanne und einen Waschmaschinenanschluss.

## Lage / Infrastruktur:

In der Gentzgasse, vis á vis dem Währinger Schubertpark gelegen, bietet die Wohnung eine Ruhelage und dennoch eine gute Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten (Billa - 240m, Spar - 750m), sowie Restaurants und einige Boutiquen in der Währingerstraße sind fußläufig gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die nur 200m entfernte Straßenbahnlinien 40 und 42 gegeben. Mit diesen erreichen Sie binnen 3 Minuten die U6-Station "Währinger Straße - Volksoper" bzw. binnen 10 Minuten die U2-Station "Schottentor" und die Innere Stadt. Weiters ist die Schnellbahnstation Gersthof nur rund 900m von der Liegenschaft entfernt.

## Sonstiges:

- Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises bzw. bei Mietern ohne eigenes Einkommen (z.B. Studenten) einen erwerbstätigen Bürgen oder Mitmieter. Die Bruttomonatsmiete darf in diesem Fall nicht mehr als 50% des Nettoeinkommens vereinnahmen.

\*\*\*\*\*

**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 <500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

## Sonstige



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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap