

**persönliche Ruheoase mitten in der Stadt: charmante  
Atelier-Wohnung mit Garten/Terrasse in der  
Margaretenstraße**



**Objektnummer: 25669**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Margaretenstraße 25
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,04 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	13,85 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 25,92 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	1.317,82 €
Kaltmiete (netto)	1.011,19 €
Kaltmiete	1.115,71 €
Betriebskosten:	86,15 €
Heizkosten:	76,56 €
USt.:	125,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner











**SULEK**  
IMMOBILIEN



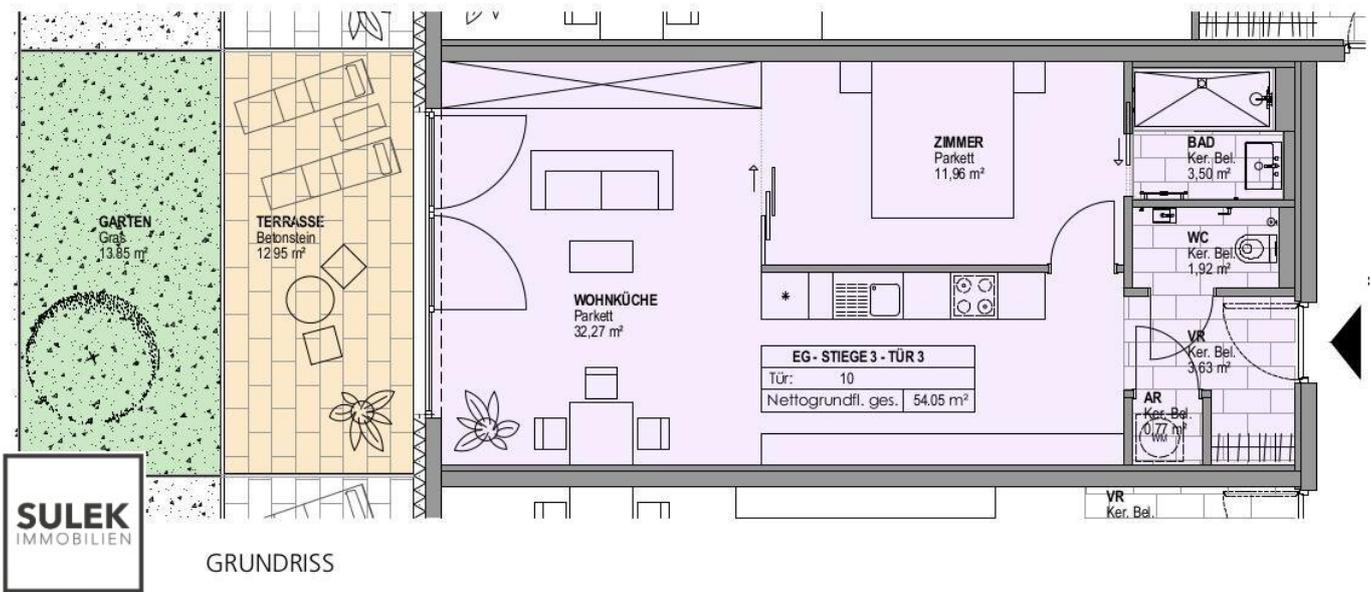
**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



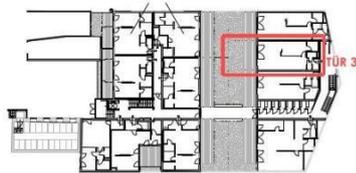
**SULEK**  
IMMOBILIEN



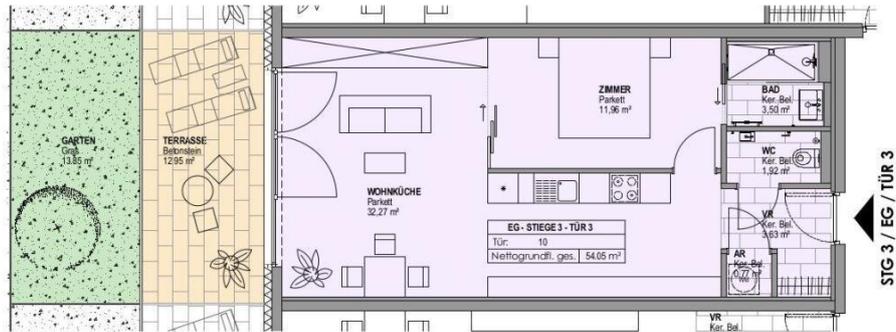
FLÄCHENAUFSTELLUNG / STIEGE 3 / EG / TÜR 3

VORRAUM	3,63 m <sup>2</sup>
WC	1,92 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	0,77m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	32,27 m <sup>2</sup>
ZIMMER	11,96 m <sup>2</sup>
BAD	3,50 m <sup>2</sup>
GESAMT / NGF	54,05m <sup>2</sup>

AUFSTELLUNG AUSSENFLÄCHEN	
TERRASSE	12,95 m <sup>2</sup>
GARTEN	13,85 m <sup>2</sup>
GESAMT / NGF	26,80 m <sup>2</sup>



ERDGESCHOSS - ÜBERSICHT



GRUNDRISS

STG 3 / EG / TÜR 3



HEKT AR 25 GZ 969-01 STIEGE 3 GESCHOSS EG DATUM 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](http://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 Bilder stammen aus der Erstvermarktung!

\*\*\*\*\*

### Alles auf einen Blick.

- Atelierwohnung mit Loft-Charakter, rund 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Erdgeschoss im Innenhof
- spätestens ab **1.7.2025** beziehbar, nach Absprache mit der aktuellen Mieterin evtl. bereits früher
- Garten + Terrasse
- eingerichtete Küche, Parkettboden, Fußbodenheizung, ...
- Kellerabteil vorhanden
- Mietdauer auf 7 Jahre befristet
- Miete inklusive Heiz- und Warmwasserkosten!

### 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)

\*\*\*\*\*

## **Die Wohnung.**

Zur befristeten Miete (7 Jahre) gelangt hier eine 2 Zimmer Altelierwohnung in der Margaretenstraße 25, 1040 Wien. Sie betreten diese Neubauwohnung im Erdgeschoss durch einen verfliesen Vorraum inklusive Garderobennische. Hier befindet sich auch der Zugang zum praktischen Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss, sowie das separate WC mit Handwaschbecken. Geradewegs gelangen Sie in die rd. 32 m<sup>2</sup> große Wohnküche inklusive voll ausgestatteter Küche. Der Schlafbereich ist mittels einer Schiebetür vom Wohnbereich abgetrennt. Über das Schlafzimmer ist das Duschbad erreichbar. Das Badezimmer ist mit einer Walk In-Dusche und Waschtisch samt Spiegel ausgestattet.

Die Terrasse samt eigener Grünfläche lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

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 Bruttogesamtmieta inklusive Akonto für Heizung, Kalt- und Warmwasser beträgt derzeit **€ 1.317,82** (jährliche Abrechnung nach Verbrauch).

Hinweis: Aktuell sind alle Tiefgaragen-KFZ-Stellplätze vermietet. Gerne können Sie sich 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.

Direkt ums Eck befindet sich ein Dennis Bio Supermarkt, sowie eine Billa-Filiale.

Dank der integrierten Tiefgarage kann man zudem auf langwierige Parkplatzsuche verzichten und kommt auch mit dem Auto stressfrei zu Hause an.

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

\*\*\*\*\*

## Gut zu Wissen:

- 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.
- Die Bildaufnahmen stammen aus der Erstvermarktung.
- 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