

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1899
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Nutzfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 120,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Gesamtmiete	1.290,00 €
Kaltmiete (netto)	1.036,40 €
Kaltmiete	1.172,73 €
Betriebskosten:	108,83 €
USt.:	117,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Valentina Basista

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH









SULEK
IMMOBILIEN



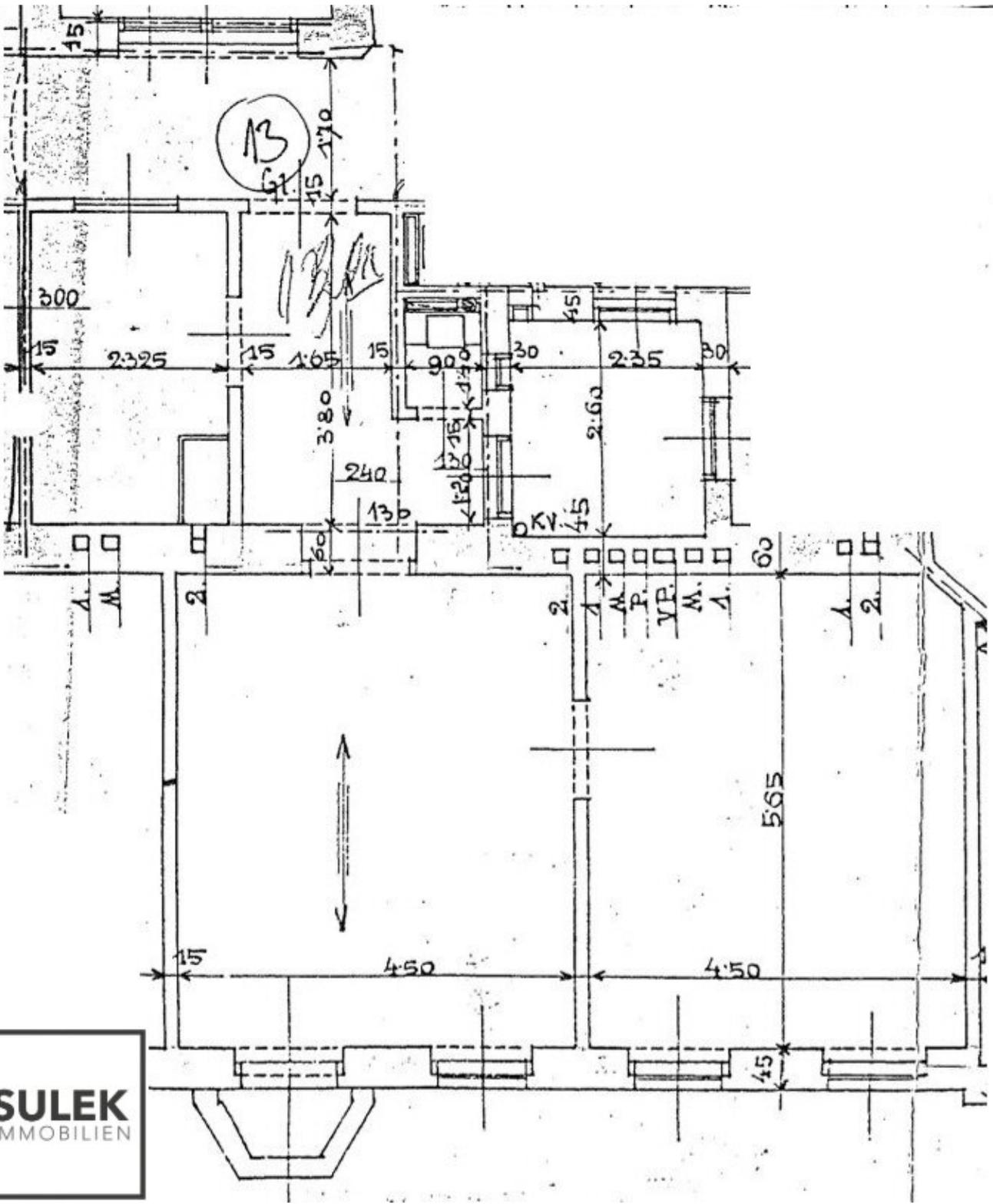
SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



F. 10



Objektbeschreibung

Geschätzte 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 Frau Basista auswählen!).

Wenn Sie sich für einen Besichtigungstermin bewerben möchten, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:

- **Bezugsdatum:** Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- **Haushaltsgröße:** Wie viele Personen möchten einziehen?
- **Haushaltsnettoeinkommen:** Was machen Sie beruflich?

Herzlichen Dank!

Wohnung.

Zur befristeten Vermietung (vorerst 3 Jahre) gelangt eine gemütliche, großzügige 2 Zimmer-Altbauwohnung im 2. Obergeschoss eines um die Jahrhundertwende errichteten Gebäudes. Ein Personenaufzug ist vorhanden und sorgt für einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Über den zentralen, großen Eingangsbereich sind das separate WC mit Handwaschbecken, das Badezimmer mit Badewanne, Gasterme und Waschmaschinen-Anschluss, die vollausgestattete Küche mit Fenster ins Stiegenhaus, sowie das schöne, rd. 25m² große Wohnzimmer begehbar.

Das Wohnzimmer verfügt über einen kleinen, sonnigen Erkerbalkon, welcher zum Gärtnern einlädt. Das Schlafzimmer, ebenfalls mit einer Größe von rd. 25m², ist über das Wohnzimmer erreichbar.

Die Küche, der Eingangsbereich, sowie die Nassräume sind verflies. In den Wohnräumen finden Sie einen edlen Echtholzparkettboden vor.

Der Wohn- und Schlafbereich ist straßenseitig, zur Kandlgasse hin, ausgerichtet. Aufgrund der hohen Stockwerkslage, der besonderen Raumhöhe und der südseitigen Ausrichtung ist die Wohnung sehr hell.

Diese Wohnung vereint den Charme eines Wiener Altbaus mit einem praktischen Grundriss und guter Erreichbarkeit. Ideal für Singles oder Paare, die das urbane Leben mit historischem Flair schätzen.

Wichtig zu wissen:

- Die Kosten für Heizung, Warmwasser (Gas) und Strom sind in der Miete nicht inkludiert und werden verbrauchsabhängig verrechnet.
- Die Wohnung wird, bis auf die Küche, unmöbliert vermietet.
- 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).

Lage/Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung.

Die Kandlgasse liegt im beliebten 7. Wiener Bezirk Neubau und bietet eine lebendige Umgebung mit vielseitiger Kulinarik, Kultur und Einkaufsmöglichkeiten, sowie eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen. Mehrere Supermärkte bieten sich für alltägliche Einkäufe an (z.B. Bio Denny Markt direkt im Haus; Billa, Spar - ca. 5 Gehminuten). Das Viertel zeichnet sich durch historische Architektur und charmante Boutiquen und Cafés aus, während die nahegelegene Lugner City und Mariahilfer Straße das Einkaufsangebot ergänzt.

Die exzellente Nahversorgung und hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr machen die Lage besonders attraktiv.

Öffentliche Verkehrsanbindung.

Nachstehend finden Sie eine detaillierte Übersicht der nahegelegenen Haltestellen:

- 180m (ca. 3 Gehminuten) **Burggasse-Stadthalle: U-Bahn-Linie U6**
- 180-220m (ca. 3 Gehminuten) **Burggasse / Westbahnstraße: Bus 48A, Straßenbahnlinie 5 in Fahrtrichtung Praterstern S+U / Westbahnhof**
- 300m (ca. 4 Gehminuten) **Urban-Loritz-Platz: Straßenbahnlinien 6,18,52, Nachtbuslinien N8, N49**
- 900m (ca. 12 Gehminuten) **Westbahnhof:**
 - **U-Bahn-Linie U3, U6, Schnellbahn S50, diverse Regionalzüge (ÖBB) und Westbahn,**
 - **Vienna Airport Line** (direkte Busverbindung zum Flughafen),
 - **Straßenbahnlinien 5, 6, 9, 18, 49, 52,**
 - **Nachtbuslinien N6, N8, N49, N54**

Freizeit, Kultur und Gastronomie:

Zahlreiche **Galerien, Kunstcafés, Museen** und **Theater** prägen das Viertel. Der **Kulturbereich rund um die Neubaugasse** ist sehr vielfältig: besuchen Sie beispielsweise das Raimundtheater, Renaissance Theater, Apollo Kino, unterschiedliche Museen und spazieren Sie anschließend gemütlich nachhause. Auch **Nachtclubs** sind fußläufig erreichbar. Die nahegelegenen **Grünflächen**, darunter der Burggarten oder der Volksgarten, bieten Ihnen zudem einen idealen Rückzugsort und laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Für Sportbegeisterte gibt es mehrere **Fitnessstudios** in Gehreichweite.

In der Umgebung befinden sich unzählige **Restaurants, Cafés** und **Bars**, die für jede Gelegenheit das passende Ambiente bieten. Der Bezirk ist besonders für seine kreative Gastronomieszene bekannt. Neben österreichischer Küche finden sich gleichermaßen internationale Angebote, von italienischen Restaurants über asiatische Lokale bis hin zu amerikanischen Fast-Food-Ketten.

Zudem ist eine Vielzahl an Anbietern für **Erwachsenenbildung** in dieser Umgebung situiert.

Insgesamt lässt die Lage keine Wünsche offen – wer hier wohnt, für den sind lange Wege Vergangenheit.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap