

**\*\* Top gepflegte 4 Zimmer Dachgeschoss Wohnung mit  
Alleinnutzung 3er hofseitigen Terrassen - Maisonette  
Wohnung - Nähe Bahnhof Gersthof \*\* ab sofort \*\***



**Objektnummer: 24891**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	145,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	3,07 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,38 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,31
<b>Gesamtmiete</b>	2.595,21 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.746,84 €
<b>Kaltmiete</b>	2.136,96 €
<b>Betriebskosten:</b>	330,44 €
<b>Heizkosten:</b>	203,80 €
<b>USt.:</b>	254,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Kenan Bilgili**













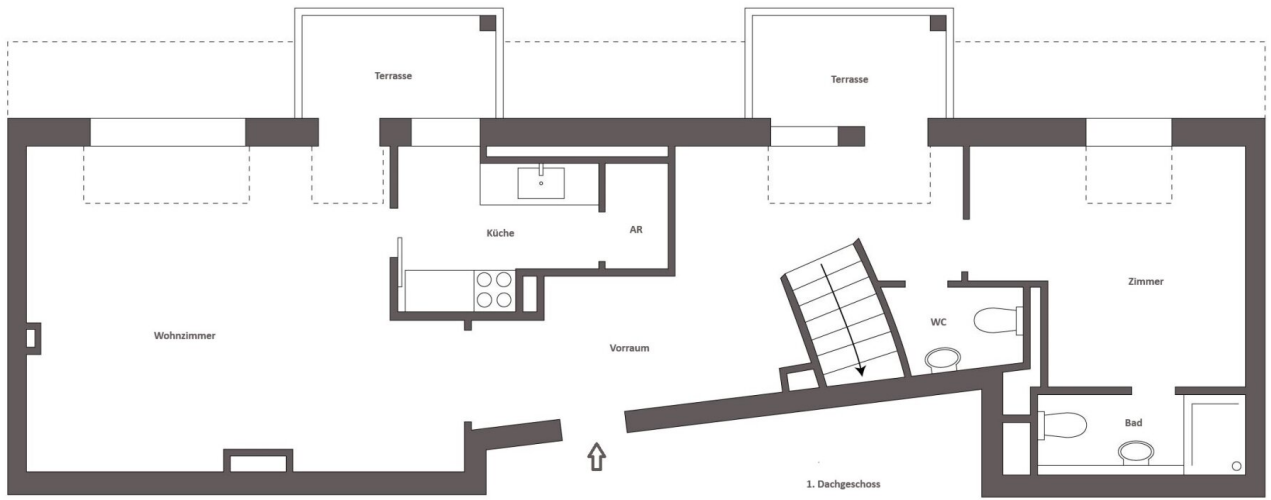


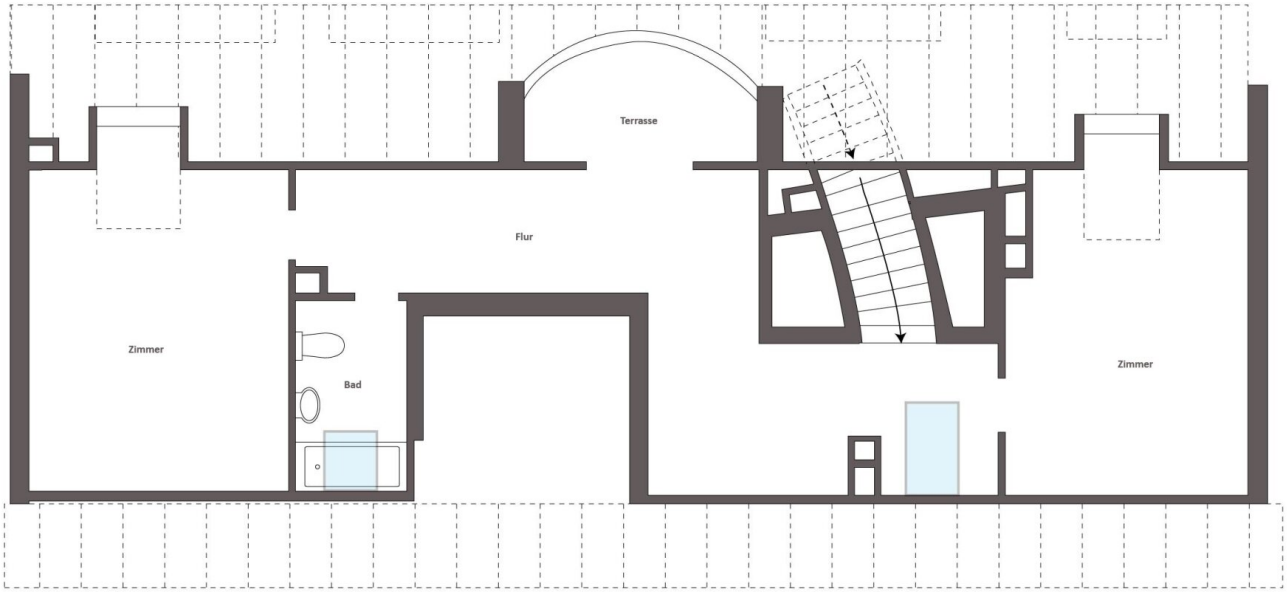












2. Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

Werte InteressentInnen!

Zur vereinfachen Abstimmung bitten wir um Übermittlung mehrerer, konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](#):

[www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Herrn Bilgili auswählen!)

Herzlichen Dank!

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

- Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- Wie viele Personen möchten einziehen?
- Wie hoch ist Ihr monatliches Nettoeinkommen?
- Was machen Sie beruflich? (Voraussetzung zur Anmietung sind mind. 50% vom Nettoeinkommen für die Bruttomiete)

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular oder um telefonische Kontaktaufnahme!

Herzlichen Dank!

\*\*\*\*\*

### Wohnung.

Zur Vermietung gelangt diese gepflegte 4 Zimmer Wohnung, welche sich im Dachgeschoss eines Neubaus im 18. Bezirk, Währing befindet. Die Wohnung besticht durch die gute Ausstattung und die praktische Aufteilung.

Diese rund 145 m<sup>2</sup> große Wohnung, teilt sich auf 2 Ebenen auf und bietet folgendes:

1.DG:

- einen Vorraum mit Platz für Garderobe
- ein rund 14 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit Zugang zu einem Badezimmer
- ein Badezimmer mit Dusche, Waschplatz und WC
- ein 28 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit einer Küche, die vom Wohnbereich getrennt ist und mit allen notwendigen Geräten ausgestattet ist (Dunstabzug, Herdplatte, Backofen,

Geschirrspüler, Kühlschrank)

- eine separate Toilette mit Handwaschbecken
- ein Abstellraum, welches über die Küche begehbar ist und idealerweise als Speisekammer genutzt werden kann.
- zwei gleich große hofseitige Terrassen (Zugang über die Wohnküche oder Flur)

2.DG:

- zwei ruhige Zimmer (zw. 18-20 m<sup>2</sup>)
- ein weiteres Badezimmer mit Fenster, einer Badewanne, einem Waschplatz und einem WC.
- eine Terrasse, mit Blick in den Innenhof (Zugang über den Flur)

Die Wohnung ist teilweise in den Innenhof sowie straßenseitig ausgerichtet und daher als ruhig zu beschreiben. Der Hausgemeinschaft steht eine Waschküche sowie Kinderwagen- und Fahrradraum zur Verfügung. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Geheizt wird mit einer Hauszentralheizung - die Heizkosten sind von der Hausverwaltung vorgeschrieben und in der inserierten Miete bereits inkludiert.

## **Lage / Infrastruktur.**

Direkt an der Gersthofer Straße, jedoch in der ruhigen Thimiggasse gelegen, bietet die Wohnung sowohl eine für die Stadt außergewöhnliche Ruhelage, als auch eine direkte Anbindung an sämtliche öffentliche Verkehrsmittel. Über die fußläufig erreichbare Schnellbahnstation "Wien Gersthof" (150m) erreichen Sie bequem sämtliche öffentliche Verkehrsmittel, sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Zudem befindet sich die Bushaltestellen der Linie 42A und Straßenbahn der Linie 9, 40, 41 binnen 5 Gehminuten vom Haus entfernt. Die Straßenbahnlinie 40 & 41 bringt Sie ohne Umsteigen in die Innenstadt (Schottentor - 20 min Fahrzeit).

Im näheren Umkreis befinden sich Nahversorgung (Hofer, Billa, Spar < 500m), diverse Lokale, sowie unterschiedlichste Restaurants. Zur Erholung und sportlichen Betätigung im Freien eignen sich der nahegelegene Sternwartepark oder Türkenschanzpark.

## **WICHTIG ZU WISSEN**

- Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung die **letzten drei Gehaltszettel** und bei Selbstständigen den aktuellsten Einkommenssteuerbescheid.
- Die Haustierhaltung ist nicht erwünscht.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um**



## **Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.**

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 <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **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 <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap