

**** 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

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1991
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,57 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Keller:	3,07 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,38 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Gesamtmiete	2.430,72 €
Kaltmiete (netto)	1.819,63 €
Kaltmiete	2.209,75 €
Betriebskosten:	330,44 €
USt.:	220,97 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH









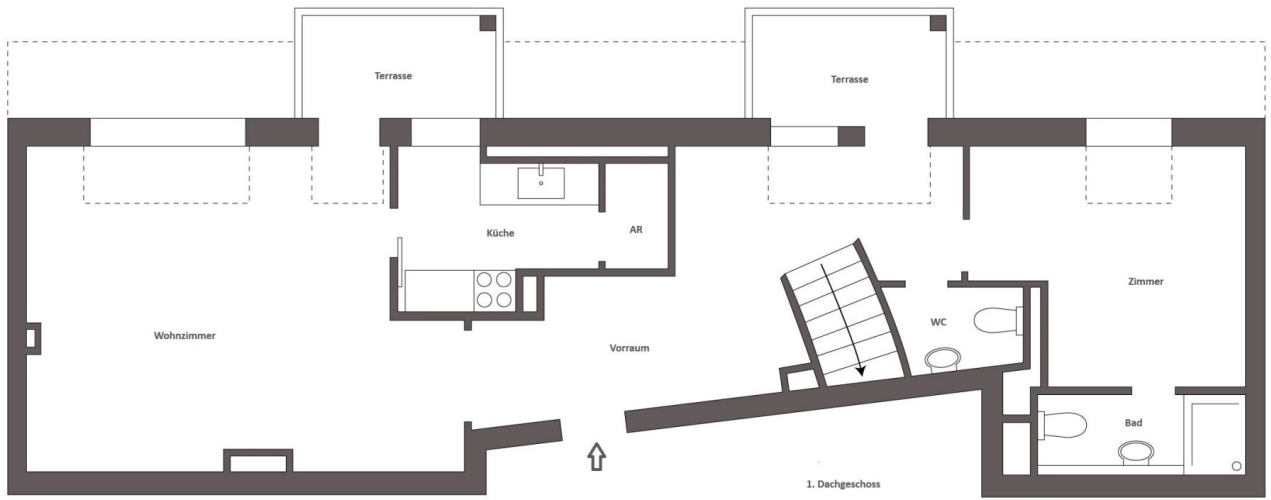


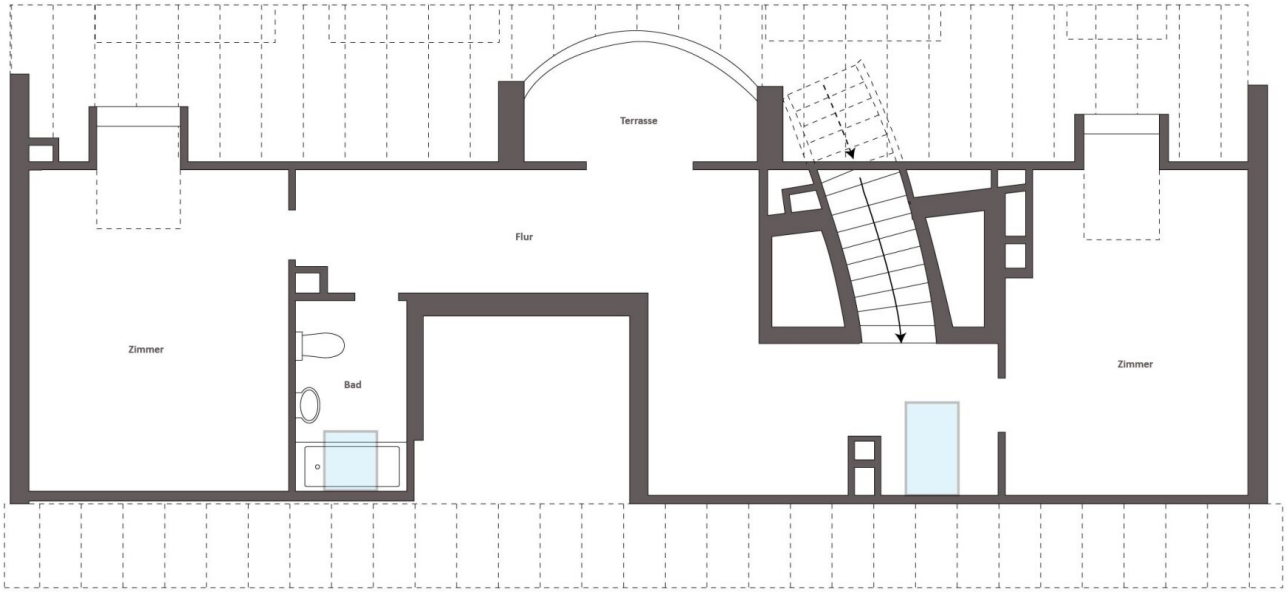












2. Dachgeschoss

Objektbeschreibung

Werte InteressentInnen!

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

www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Herrn Bilgili auswählen!)

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 m² große Wohnung, teilt sich auf 2 Ebenen auf und bietet folgendes:

1.DG:

- einen Vorraum mit Platz für Garderobe
- ein rund 14 m² großes Schlafzimmer mit Zugang zu einem Badezimmer
- ein Badezimmer mit Dusche, Waschplatz und WC
- ein 28 m² 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 m²)
- 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 **betragen aktuell €262,03** und sind in der inserierten Miete nicht inkludiert und kommen noch hinzu.

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