

**schöne Erkerwohnung mit perfektem Grundriss - zentrale Lage: Karlsplatz / Innenstadt - ab sofort**



**Objektnummer: 25101**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	145,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	2.950,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.410,72 €
<b>Kaltmiete</b>	2.681,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	196,19 €
<b>USt.:</b>	268,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**M.A., MBA Philipp Sulek**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien





















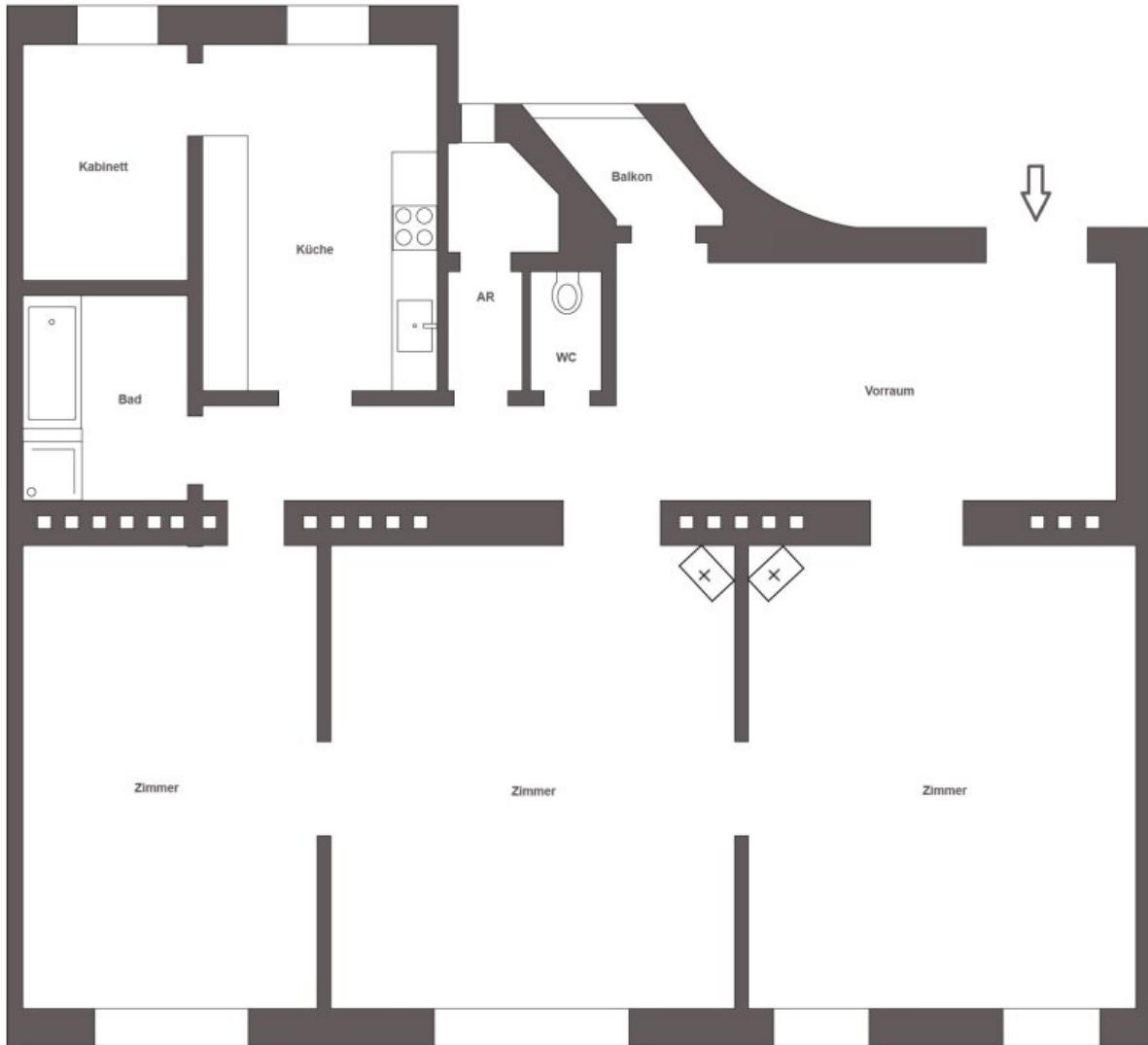














# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

**Nutzen**

Sie bitte das [Kontaktformular](#):

<https://ge9z9954geb.typeform.com/to/LpFZLK9n?typeform-source=www.sulek.immobili en>.

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

- Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- Wie viele Personen möchten einziehen?
- Was machen Sie beruflich? (Voraussetzung zur Anmietung sind mind. 40% vom Nettoeinkommen für die Bruttomiete)
- Wie hoch ist Ihr monatliches Nettoeinkommen?

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](#)!

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## Die Wohnung

Angrenzend zum ersten Bezirk gelangt eine schöne 3 Zimmer Wohnung zur befristeten Vermietung. In der ca. 146 m<sup>2</sup> großen, klassischen Altbauwohnung mit weitläufigen Zimmern, die von einem zentralen Entree begehbar sind, sind Fischgräten Parkettboden, Flügeltüren und Kastenfenster erhalten.

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

Sie gelangen in die Wohnung über einen großzügigen Vorraum, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Links betreten Sie die privaten Räumlichkeiten. Das mittlere Zimmer ist das geräumige Wohnzimmer mit einem wunderschönen Erker. An das Wohnzimmer angeschlossen finden Sie zwei Zimmer, welches zur ruhigen Argentinierstraße mit Blick auf die Karlskirche ausgerichtet ist. Vom Vorraum aus sind weiters das Badezimmer (mit Dusche & Badewanne, Waschbecken und Fenster) und zu ihrer rechten das separate WC und die Küche erreichbar. Die Küche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet Platz für eine gemütliche Essecke. Der Abstellraum nach der Küche ist eine perfekte Speisekammer oder

kann nach Belieben als ein Arbeitszimmer genutzt werden. Der kleiner Klopfbalkon und sowie ein kleiner hofseitiger Balkon runden das Angebot perfekt ab.

### **Gut zu Wissen:**

- Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises.
- Geheizt wird mittels Gas-Therme. Die Kosten für Strom, Heiz-/Warmwasser sind in der inserierten Miete nicht Inkludiert!

### **Lage**

Die Liegenschaft befindet am Rande der Innenstadt und ist hervorragend verkehrstechnisch durch die U-Bahnlinien U1, U2 und U4 (Station Karlsplatz - 400m, 5 Gehminuten entfernt), sowie den Straßenbahnlinie D angebunden. Mit der unmittelbaren Nähe zum Karlsplatz erklärt sich die Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten von selbst. Der nächstgelegene Supermarkt (z.B. Spar Gourmet) ist nur 100 m vom Haus bzw. ein Billa/Lidl 5min (400m) entfernt Durch die Nähe zur Karlskirche/Palais Schwarzenberg/ Belvedere und den innerstädtischen Theatern und Museen bietet sich ein vielfältiges Kulturangebot in Gehreichweite.

### **Öffentliche Anbindung**

- Karlsplatz (U1, U4) - U2 ab September 2024 wieder in Betrieb (Karlsplatz - Seestadt)
- Straßenbahn Linie: 1, 2, 71
- Buslinie: 2A, 4A
- diverse Nightlines

\*\*\*\*\*

**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.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.



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 <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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap