

## Helle 2 Zimmerwohnung mit Balkon und inkl. Heizung in Ottakring



**Objektnummer: 2160907**

**Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sulmgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	46,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	46,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	61,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,29
Gesamtmiete	910,50 €
Kaltmiete (netto)	592,46 €
Kaltmiete	744,84 €
Betriebskosten:	152,38 €
Heizkosten:	75,82 €
USt.:	89,84 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

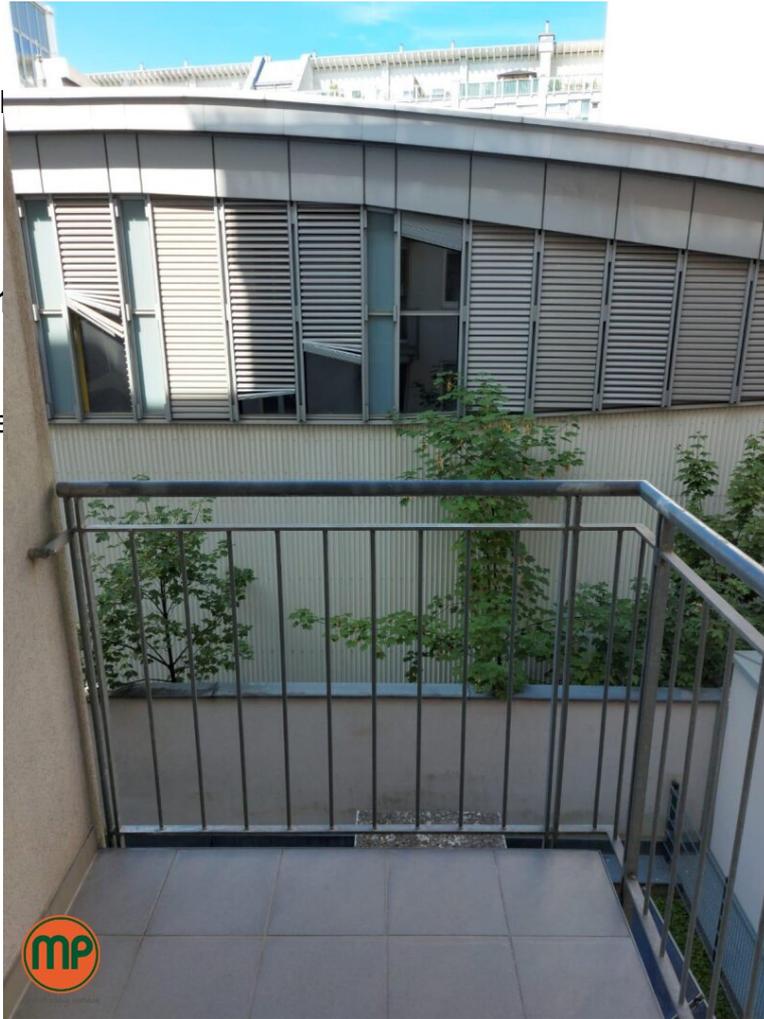


**Simon Bakshi**

Mag. Pfeifer Immobilien  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 61  
F 0043 1 595 11 70

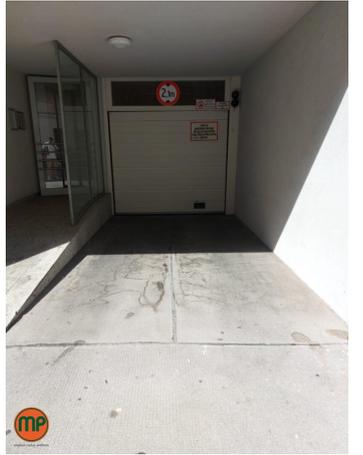
Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

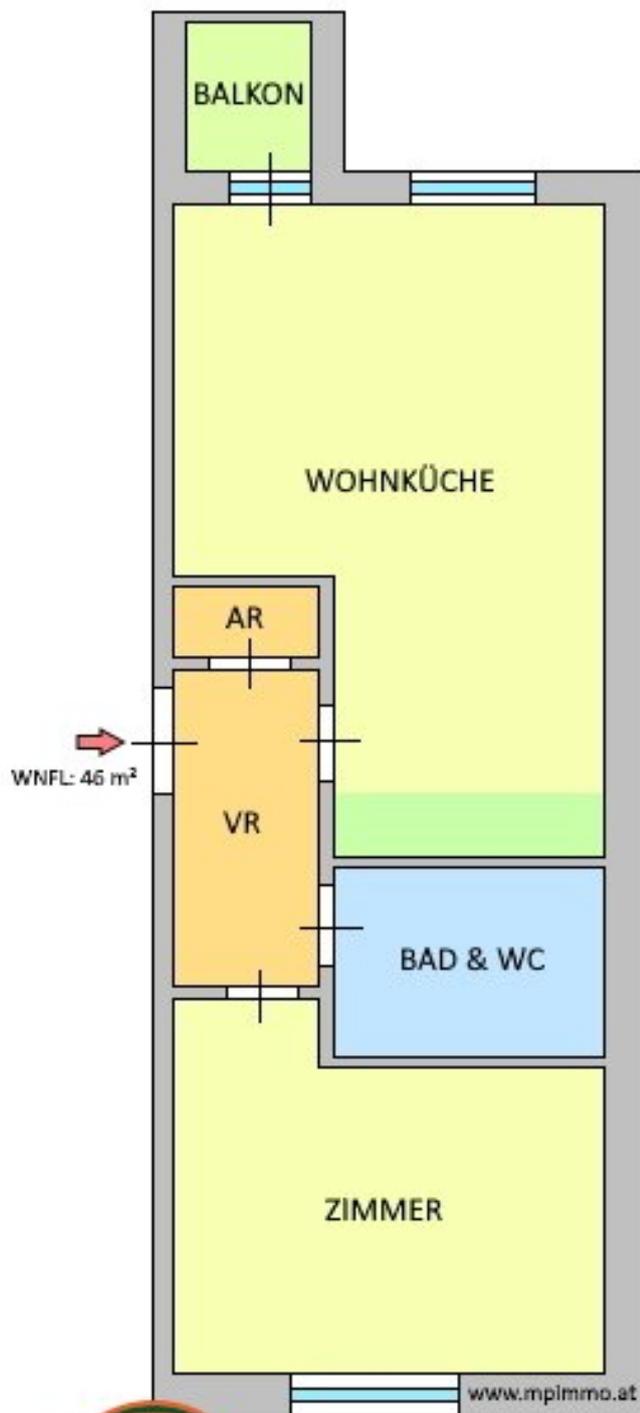


termin zur

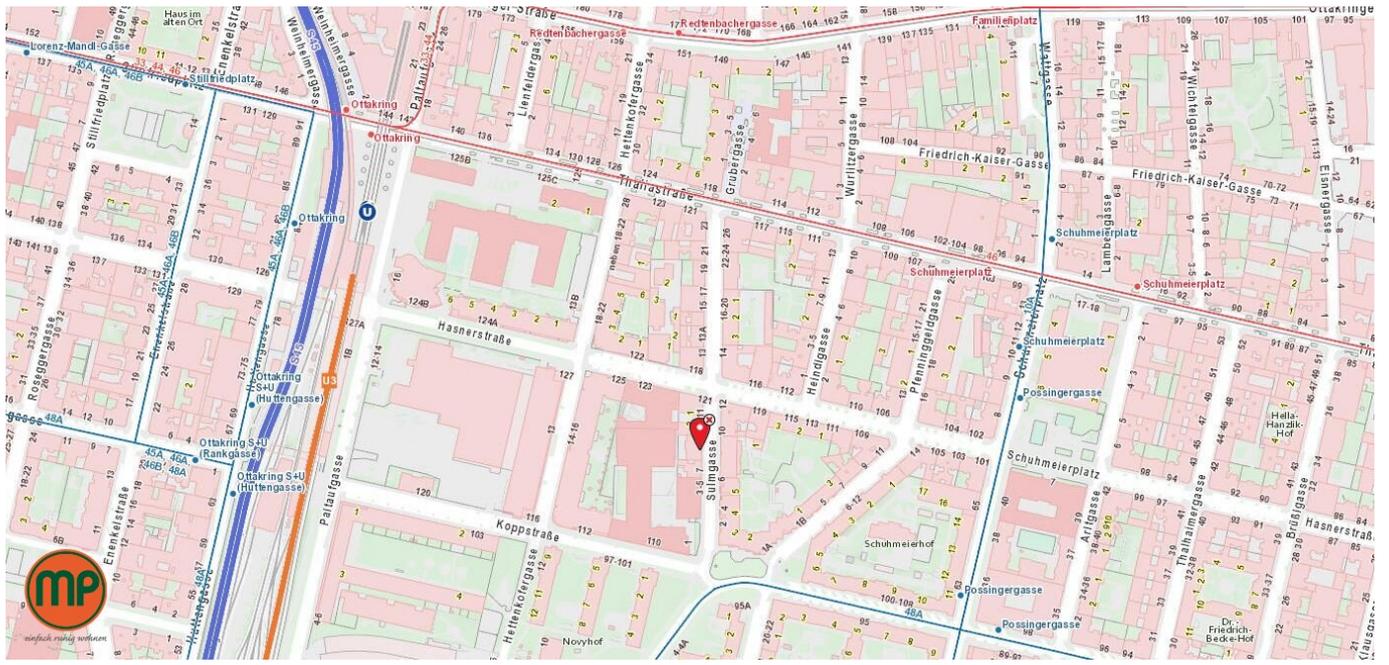








*einfach ruhig wohnen*



Sulmgasse 9, 1160 Wien

**Festnetz** ✕

Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	100 Mbit/s

Datenstand: Q1/2024  
100mN28086E47899

**Downloadrate** ✕

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q1/2024



Sulmgasse 9

KARTENDETAILS  
**Schiene 2022 - Summenkarte - 24h**

Legende & Infos anzeigen

- Strassenverkehr
- Schieneverkehr
- Flugverkehr
- Industrie (EPG)-Anlagen

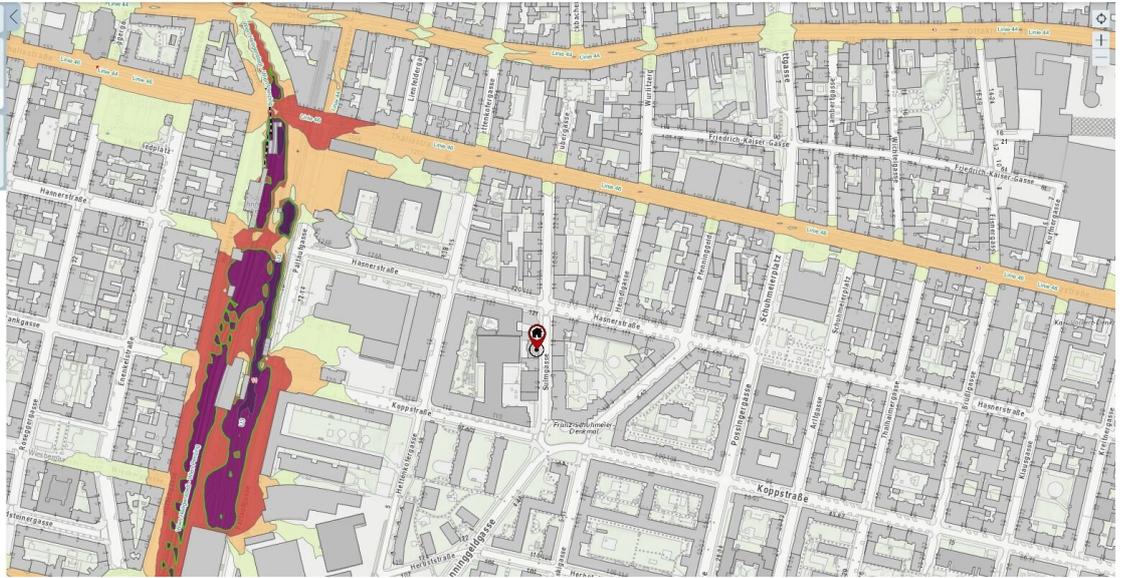
Summenkarte **Summenkarte**

zurück zum Suchergebnis

Sulmgasse 9, 1160 Wien  
48,21032°N/16,31524°E  
Seehöhe: 220 m

keine Detailinformationen zum gewählten Standort gefunden

© BML, © BMK, © Bundesländer  
© Kooperation Länder, Bund (BEV, BML), 2022



Sulmgasse 9, 1160 Wien

### Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	110 Mbit/s
Magenta	433 Mbit/s	74 Mbit/s
A1	423 Mbit/s	190 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q1/2024  
100mN28086E47899

### Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q1/2024



# Objektbeschreibung

## LAGE:

Nur wenige Gehminuten von der U3-Station Ottakring gelangt diese wunderbare 2-Zimmer Wohnung in die Vermietung.

## INFRASTRUKTUR:

Diese charmante Wohnung in Wien Ottakring bietet eine ideale Lage für all jene, die Wert auf eine ausgezeichnete Infrastruktur und gute Anbindung legen. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die U3-Station Ottakring, die eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum ermöglicht. Auch die S45 sowie die Buslinien 45A, 46A, 46B und 48A sorgen für eine bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in der Stadt.

Das Viertel besticht durch eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf decken. Supermärkte, Bäckereien und kleine Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für kurze Wege im Alltag. Für größere Einkäufe bietet sich das nahegelegene Einkaufszentrum Lugner City an, das mit einer breiten Auswahl an Geschäften und Restaurants punktet.

Besonders attraktiv für Naturliebhaber ist die Nähe zum Wilhelminenberg, den man in nur wenigen Minuten mit dem Bus erreicht. Hier laden weitläufige Grünflächen zum Entspannen, Spaziergehen und Sporttreiben ein. Der Wilhelminenberg bietet zudem einen atemberaubenden Blick über Wien und ist ein beliebtes Ausflugsziel, das Erholung vom städtischen Trubel garantiert.

Diese Lage vereint urbanes Leben mit der Nähe zur Natur und bietet somit die perfekte Kombination für ein ausgeglichenes Wohnerlebnis in Wien.

## AUSSTATTUNG:

In dieser hellen 2-Zimmer-Wohnung im ersten Stock, die bequem mit dem Lift erreichbar ist, erwartet Sie ein gemütliches Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung. Vom zentralen Vorraum aus sind alle Räume bequem begehbar. Ein praktischer Abstellraum im Eingangsbereich bietet zusätzliche Staufläche und schafft so mehr Platz für Ordnung und Übersichtlichkeit.

Das moderne Badezimmer ist mit einer eleganten Dusche und einem WC ausgestattet und

grenzt an das helle, geräumige Schlafzimmer, das als ruhiger Rückzugsort dient. Das Highlight der Wohnung ist die großzügige Wohnküche, die sowohl durch ihre Helligkeit als auch durch ihre durchdachte Aufteilung besticht. Die Küche ist komplett mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und lädt zum Kochen und Genießen ein. Das Wohnzimmer bietet viel Platz, ist lichtdurchflutet und lässt sich kreativ nach Ihren Wünschen gestalten.

Ein besonderes Plus ist der Balkon, der in den ruhigen Innenhof blickt und Ihnen eine kleine, private Oase im Freien bietet. Hier können Sie den Tag entspannt ausklingen lassen oder den Morgen mit einer Tasse Kaffee genießen.

Die Wohnung wird mittels Zentralheizung beheizt, was für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Zusätzlich steht Ihnen ein Garagenplatz zur Verfügung, der bereits im Mietpreis inbegriffen ist. Diese Wohnung bietet Ihnen eine ideale Kombination aus Komfort, Helligkeit und durchdachtem Wohnkonzept.

**KONTAKT:** Bitte richten Sie eine schriftliche Anfrage an unser Büro. Wir sind verpflichtet, Sie über Ihre Rechte zu informieren, bevor wir einen Termin vereinbaren können.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap