

**2-Zimmer-Neubauwohnung mit hochwertiger Ausstattung
& hofseitiger Terrasse / ab sofort verfügbar!**



Schlafzimmer

Objektnummer: 25298

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Währingerstraße |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1180 Wien |
| Baujahr: | 2015 |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 56,51 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 33,04 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,81 |
| Gesamtmiete | 1.234,35 € |
| Kaltmiete (netto) | 930,01 € |
| Kaltmiete | 1.122,14 € |
| Betriebskosten: | 192,13 € |
| USt.: | 112,21 € |
| Provisionsangabe: | |

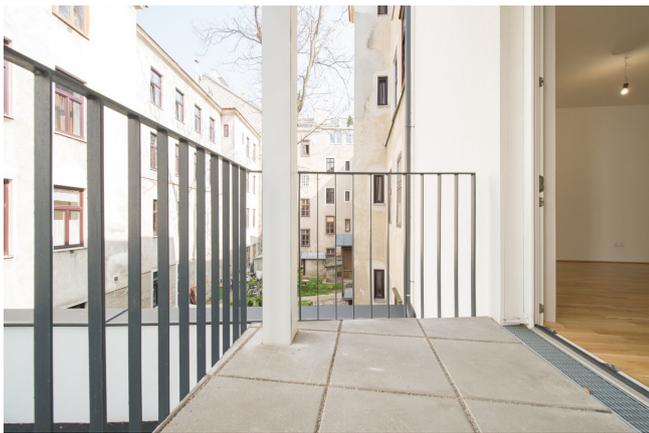
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

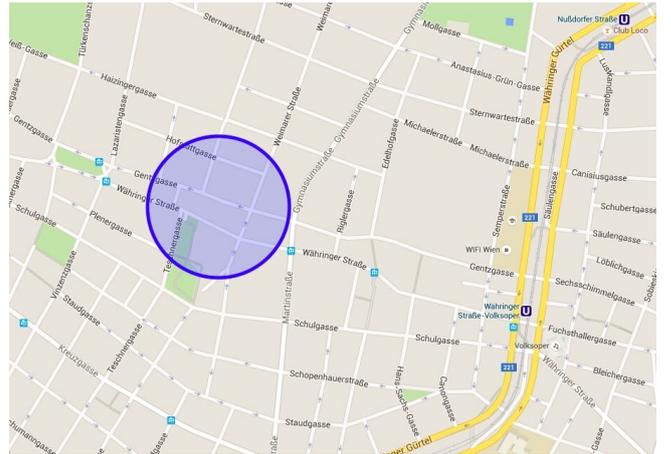


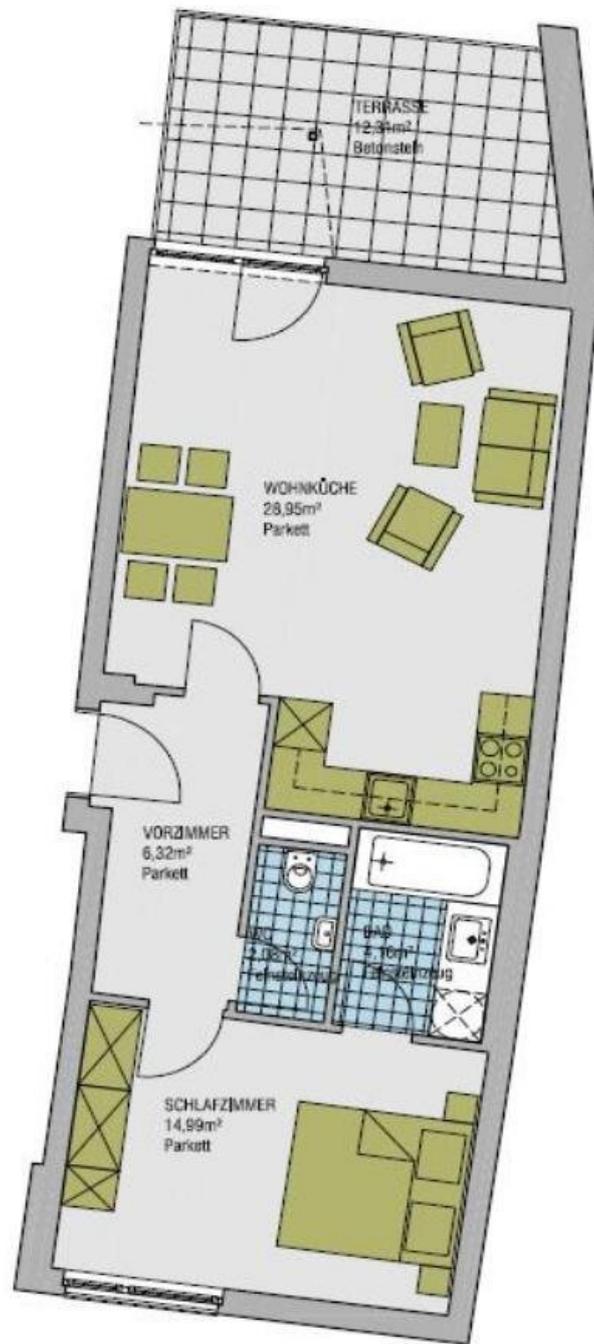












Objektbeschreibung

Geschätzte 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!

HINWEIS: Bei den Fotos handelt es sich um eine ident geschnittene Wohnung mit der selben Ausstattung im 2. Obergeschoss. Die Wohnung die zur Vermietung gelangt liegt im 1. Obergeschoss und hat eine größere Freifläche, welche im gemeinschaftlichen Innenhof liegt!

Wohnung:

Diese perfekt aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung bietet auf insgesamt rund 57m² Wohnfläche alles was das Herz begehrt. Der perfekte Zustand der Wohnung und der gesamten Anlage bieten gleichwohl ein charmantes und wohnliches, als auch ein äußerst vornehmes Ambiente. Durch den hohen Anteil an Fensterflächen ist die Wohnung als sehr hell zu beschreiben.

Durch den Eingangsbereich mit angeschlossener Toilette können sie zentral alle Zimmer betreten. Linker Hand befindet sich der rund 30m² großen, sehr offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit vollausgestatteter Küche. Selbiger ermöglicht Ihnen auch Zugang zur hofseitigen Terrasse. Das en-suite-Badezimmer ist mit Badewanne und einem großen Waschtisch hervorragend ausgestattet.

Liegenschaft

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein 2015 neu errichtetes Gebäude, in welchem nur 13 neue Wohneinheiten geschaffen wurden. Dies kommt der Hausgemeinschaft sehr zu gute und begründet die großzügige Flächenverteilung der einzelnen Wohneinheiten. Die Wohnungen wurden unter Zuhilfenahme hochwertigster Materialien technisch wie optisch komplett neu hergestellt! Sämtliche verwendeten Materialien und Produkte werden auch höchsten Ansprüchen gerecht. Geheizt werden alle Wohneinheiten über eine neu verbaute Fußbodenheizung, welche über eine Hauszentralheizung gespeist wird.

Lage / Infrastruktur

In der Währingerstraße, vis á vis dem Währinger Schubertpark gelegen, bietet die Wohnung eine Ruhelage und dennoch eine gute Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten (Billa - 240m, Spar - 750m), sowie Restaurants und einige Boutiquen in der Währingerstraße sind fußläufig gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die nur 200m entfernte Straßenbahnlinien 40 und 42 gegeben. Mit diesen erreichen Sie binnen 3 Minuten die U6-Station "Währinger Straße - Volksoper" bzw. binnen 10 Minuten die U2-Station "Schottentor" und die Innere Stadt. Weiters ist die Schnellbahnstation Gersthof nur rund 900m von der Liegenschaft entfernt.

Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises bzw. bei Mietern ohne eigenes Einkommen (z.B. Studenten) einen erwerbstätigen Bürgen oder Mitmieter. Die Bruttomonatsmiete darf in diesem Fall nicht mehr als 50% des Nettoeinkommens vereinnahmen.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres 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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap