

**Ab 01.01.25 verfügbar! 2-Zimmer Wohnung mit Garten & Terrasse (nahe U4)**



**Objektnummer: 25327**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sankt-Johann-Gasse
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	30,26 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,32 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Gesamtmiete	1.030,00 €
Kaltmiete (netto)	863,04 €
Kaltmiete	936,37 €
Betriebskosten:	73,33 €
USt.:	93,63 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Christian Meyrhofer



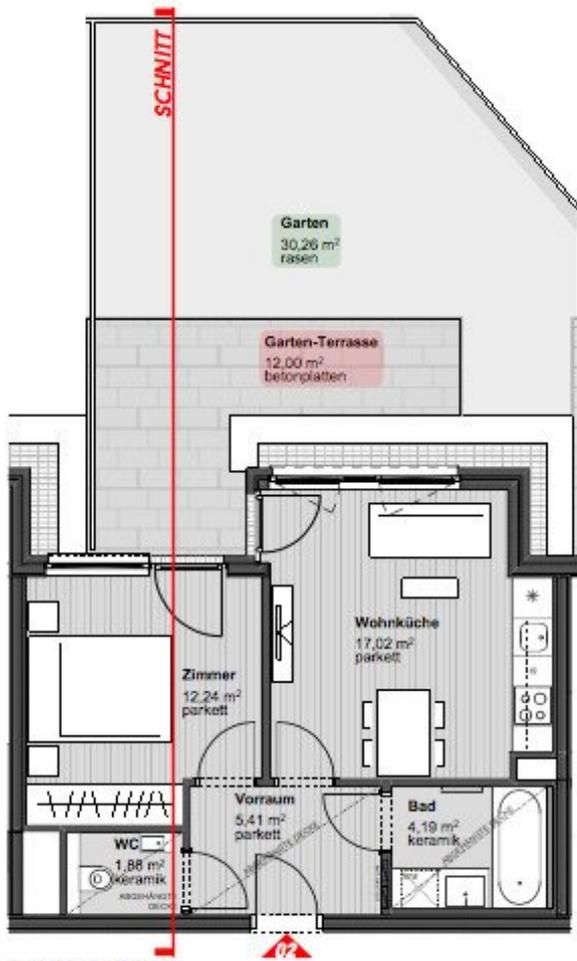










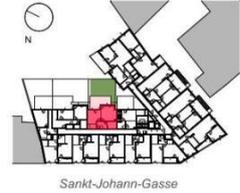


Grundriss | M 1:100

**WOHNUNG 02**  
**2-ZIMMER-WHG**

**IKOG**  
**40,74 M<sup>2</sup>**

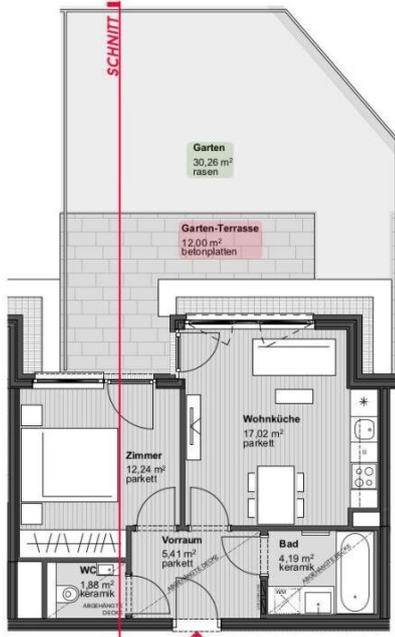
**Übersichtsplan o.M.**



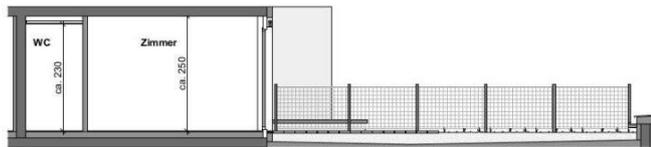
Vorraum	5,41 m <sup>2</sup>
Bad	4,19 m <sup>2</sup>
WC	1,88 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,24 m <sup>2</sup>
Wohnküche	17,02 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>40,74 m<sup>2</sup></b>
<b>exkl. Garten/Terrasse</b>	<b>40,74 m<sup>2</sup></b>
Garten-Terrasse (1.OG)	12,00 m <sup>2</sup>
Garten (EG)	30,26 m <sup>2</sup>

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, insbgl. Baubedingungen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmasse erbsenrot. Die Küche und die Waschtischplatte sind in der Grundausstattung enthalten. Die übrige dargestellte Möblierung ist Einrichtungsvorschlag und nicht im Lieferumfang enthalten. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

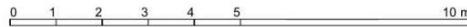
Stand: 17.11.2017      Index D



Grundriss | M 1:100



Schnitt | M 1:100



# Objektbeschreibung

## Geschätzte InteressentInnen!

Da die Wohnung aktuell vermietet ist, können Besichtigungen nur nach Absprache mit dem Mieter stattfinden.

Wir bitten um etwas Vorlaufzeit und um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über [Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (Christian Meyrhofer auswählen!).

Nutzen Sie auch die Möglichkeit einer [Videobesichtigung](#) auf unserer Homepage!

Herzlichen Dank!

*Hinweis: Die Bildaufnahmen stammen aus der Erstvermarktung!*

\*\*\*\*\*

## Wohnung

Ab **01.1.2025** steht diese moderne, gut geschnittene 2 Zimmer Neubauwohnung mit Garten und Terrasse zur Verfügung. Die Raumaufteilung ist wie folgt: über den Vorraum erreichen Sie das separate WC mit Handwaschbecken, das Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinen-Anschluss, sowie den Wohn- und Essbereich inklusive voll ausgestatteter Küche. Das Schlafzimmer ist über das Vorzimmer begehbar. Die Terrasse mit Garten ist sowohl über den Wohnraum als auch über das Schlafzimmer erreichbar.

## Wichtig zu Wissen:

- Bitte beachten Sie, dass sich die Betriebskosten zum 1. Januar 2025 ändern können.
- Die Kosten für Strom und Heizung sind in der inserierten Miete nicht inkludiert.

## Projekt

**charmant & zentral**

Margarete & Johann – das ist anspruchsvolles Wohnen in bester Lage zu leistbaren Mieten. Hohe Lebensqualität, Energieeffizienz und langlebige Ausstattung stehen hier im Mittelpunkt. Ein freundliches, sympathisches Haus, das auf die Bedürfnisse der Menschen darin zugeschnitten ist. Idealer Wohnraum für anspruchsvolle Singles, junge Familien und all jenen, die zentral wohnen möchten.

### **effizient & durchdacht**

Die hohe Energieeffizienz des Hauses (Klasse A) schont nicht nur die Umwelt, sondern ist auch Garant für niedrige Betriebskosten. Effizient ist auch die Schalldämmung der verwendeten Qualitätsfenster – dank eines Dämmwertes von 43 dB müssen störende Geräusche draußen bleiben. So kann man aus gleich zwei Gründen sehr gut schlafen.

### **offen & urban**

Jede der Mietwohnungen verfügt entweder über einen Balkon, eine Terrasse, eine Loggia, einen Garten oder über eine Kombination dieser Möglichkeiten. Das sorgt für ein freies, offenes Wohngefühl, das man in dieser äußerst zentrumsnahen Lage sonst kaum findet. Hier wohnt man direkt am Puls der Stadt, ohne deswegen auf Lebensqualität verzichten zu müssen.

## **Ausstattung**

### **hochwertig & praktisch**

Die Ausstattung der Margarete & Johann Mietwohnungen ist durchdacht und auf eine lange Lebensdauer ausgelegt. Gleich beim Betreten fällt der edle Parkettboden aus Eichenholz auf, unter dem sich eine moderne Fußbodenheizung verbirgt. In den Feuchträumen wurden robuste Steinzeugfliesen verlegt. Alle Fenster der einzelnen Wohnungen sind mit elektrisch betriebenen Außenlamellen versehen, die für effektive Beschattung und so auch im Sommer für angenehme Temperaturen sorgen.

### **kochen & genießen**

Die Küche nimmt einen besonders hohen Stellenwert in jeder dieser 2- und 3-Zimmer Wohnungen im 5. Bezirk in Wien ein, sie ist das kommunikative Zentrum. Deshalb wurde hier auf bewährte und zuverlässige Markenqualität von EWE und Miele gesetzt. Neben einem separaten Gefrierschrank zählen unter anderem auch Cerankochfeld und Geschirrspüler zur Grundausstattung. Solide Qualität, die auch ambitionierten Hobbyköchen jahrelang gute Dienste leisten wird.

## **Lage**

### **trendy & zentral**

Margareten ist noch ein gut gehüteter Geheimtipp, wenn es ums Wohnen in Wien geht. Obgleich kleiner als der 1. Bezirk, verfügt es mit 18 Parkanlagen über einen überraschend hohen Grünflächenanteil. Die Kreativszene hat den 5. Bezirk schon längst für sich entdeckt – zahlreiche Künstler, Grafiker und Designer haben sich hier niedergelassen. Das gibt Margareten ein sehr entspanntes, legeres Flair, das man auch in der abwechslungsreichen Gastronomie- und Barlandschaft spüren kann.

## **nah & entspannt**

Wer hier wohnt, für den sind lange Wege Vergangenheit. In einem Umkreis von 2 Gehminuten befinden sich unter anderem zwei Parks, ein Supermarkt, eine Postfiliale, eine Volksschule, ein Kindergarten – sowie natürlich die U4 und mehrere Busstationen. Per U-Bahn ist man in 15 Minuten am Hauptbahnhof oder in 20 Minuten am Stephansplatz. Die ideale Verbindung aus sehr gut ausgebauter Infrastruktur vor Ort und direkter Anbindung an die City. Dank der integrierten Tiefgarage (zusätzlich anmietbar) kann man zudem auf langwierige Parkplatzsuche verzichten und kommt auch mit dem Auto stressfrei zu Hause an.

## **Öffentliche Anbindung**

- U4 Station Margaretengürtel (180m; 3 Gehminuten)
- U6 Station Gumpendorfer Straße (800m; 11 Gehminuten)
- U2 Station Reinprechtsdorfer Straße (Eröffnung voraussichtlich 2030)
- Buslinie 12A
- Nachtbuslinie N6
- Nachtbuslinie N60

\*\*\*\*\*

**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.*

*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 <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap