

**ab sofort: ruhige, schöne 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia,
separater Küche**



Objektnummer: 25348

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	114,10 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 182,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 3,95
Gesamtmiete	2.178,26 €
Kaltmiete (netto)	1.437,66 €
Kaltmiete	1.791,37 €
Betriebskosten:	353,71 €
Heizkosten:	177,28 €
USt.:	209,61 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10





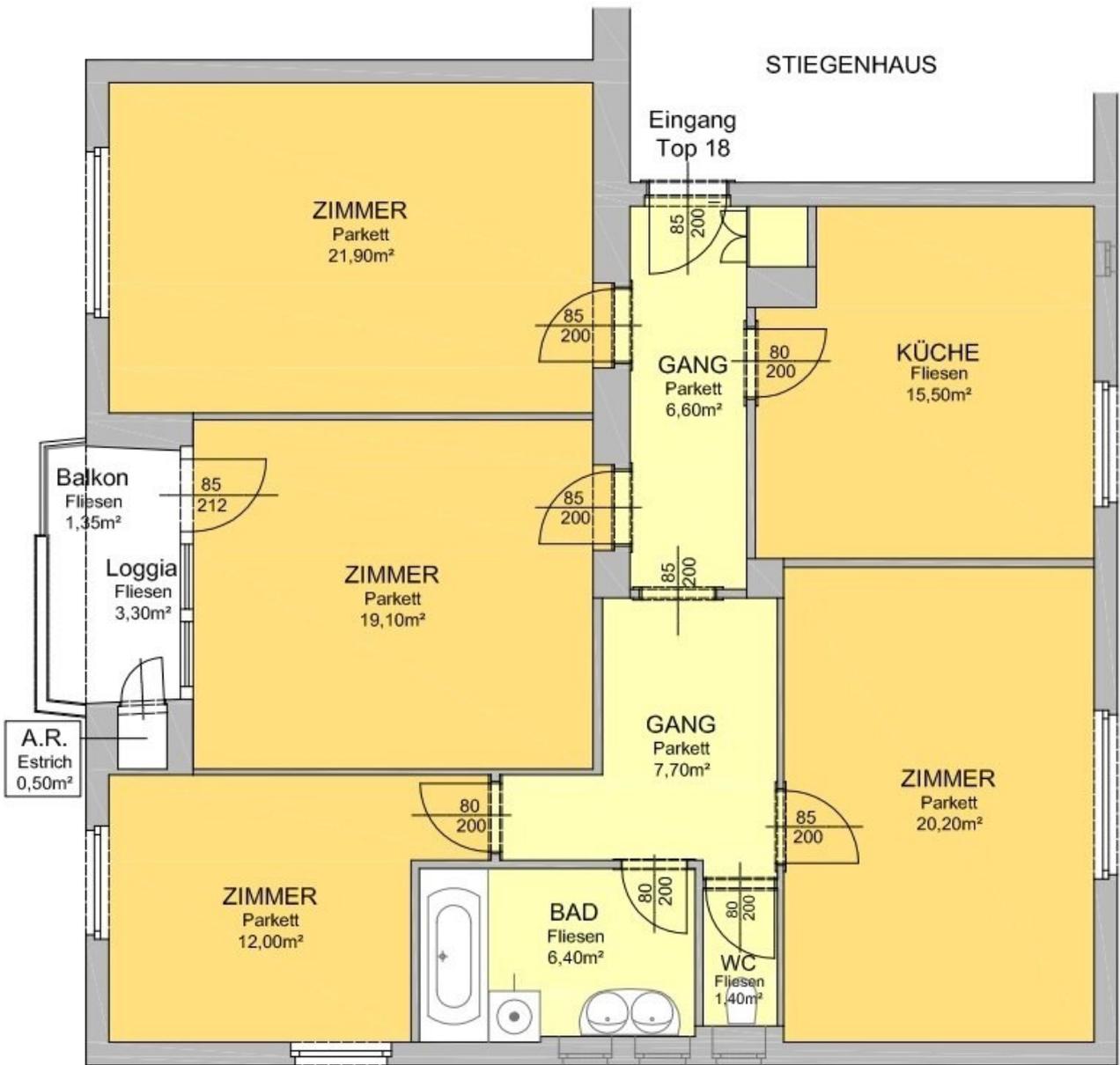












Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Zur vereinfachten Abstimmung der Termine, ersuchen wir Sie um Kontaktaufnahme über das [Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Hr. Bilgili auswählen!).

Herzlichen Dank!

Hinweis: Bitte Beachten Sie, dass die Betriebskosten mit 1.1.25 angepasst werden.

Die Wohnung.

Diese geräumige 4 Zimmer Wohnung befindet sich **im 2. Stock OHNE LIFT** eines gepflegten Altbaus bietet auf rd. **114 m² Wohnfläche** folgende Annehmlichkeiten:

- zentraler Vorraum mit Platz für Garderobe
- 3 Zimmer, welche beliebig als Schlaf-/Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können
- ein Wohnzimmer mit Loggia
- separate vollausgestattete Küche mit Platz für einen Essbereich
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelhandwaschbecken und Waschmaschinen Anschluss
- separates WC
- 2 Abstellräume

Über den Vorraum sind alle privaten Räumlichkeiten zentral begehbar. Die ca. 4 m² große Loggia betreten Sie über das Wohnzimmer. Ein zusätzlicher kleiner Abstellraum ist über die Loggia zu finden.

Diese Familienwohnung ist allgemein als hell und ruhig zu beschreiben. (Geheizt wird mit einer Gas-Zentralheizung). Die Kosten für Heizung & Warmwasser sind in der Gesamtmiete inkludiert ! Die Gesamtbruttomiete beträgt ca. **2.200€**(inkl. Ust.)

Öffentliche Anbindung

- Straßenbahnlinien 38
- Nachtbuslinie N38
- Buslinie 38A
- Heiligenstadt (ca. 15 Minuten mit 38A)

Lage / Infrastruktur.

Die Liegenschaft ist trotz der ruhigen Lage sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Straßenbahnlinien 38 (Endstation Grinzing) und Bushaltestellen (38A) befinden sich in Gehweite. Mit der Straßenbahnlinie 38 erreichen Sie binnen 20 min die Haltestelle Schottentor (Innenstadt). Die Buslinien bringen Sie in kurzer Zeit nach "Heiligenstadt" (U4 und Bahnhof).

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Nahversorger (z.B. Billa, Spar - 400 m), viele weitere Geschäfte (Bipa, Apotheke), sowie einige diversen Lokalen/Restaurants/Heuriger. Sowie der rund 400m entfernte nahegelegene Franz-Mayer Park oder Cobenzl bietet die ideale Möglichkeit für Erholung.

Sonstiges:

Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises bzw. bei Mietern ohne eigenes Einkommen (z.B. Studenten) einen erwerbstätigen Bürgen oder Mitmieter.

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

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die 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. 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap