

**perfekt aufgeteilte 3 Zimmer-Neubauwohnung ~
Zieglergasse 50 ~ ab 1.2.25**



Objektnummer: 25351

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zieglergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,19 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,37 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Gesamtmiete	1.850,00 €
Kaltmiete (netto)	1.522,31 €
Kaltmiete	1.681,82 €
Betriebskosten:	159,51 €
USt.:	168,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH















Objektbeschreibung

Werte InteressentInnen!

Da die Wohnung derzeit noch bewohnt ist, können Besichtigungstermine nur nach Absprache mit den aktuellen Mietern stattfinden.

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: *Die Betriebskosten werden mit Jahreswechsel angepasst. Die Bilder stammen aus einer baugleichen Wohnung im 4. Obergeschoss!*

Die Wohnung

Diese **3-Zimmer-Wohnung** in bester Lage mit perfekter öffentlicher Anbindung ist **ab 01.02.2024** beziehbar und für eine Familie bestens geeignet!

Das Haus wurde 2009 erbaut, sodass sowohl Allgemeinflächen als auch die Wohnung selbst sehr modern ausgestattet sind - ein Garagenstellplatz kann optional angemietet werden. Geheizt wird mit Gaszentralheizung, die Heizkosten hängen zur Gänze von Ihrem Verbrauch ab.

Vom Vorzimmer aus erreichen Sie alle Räume dieser Wohnung: das separate WC mit Handwaschbecken, das Wannenbad, das zweite Badezimmer mit moderner Duschkabine und Waschmaschinen-Anschluss, zwei hofseitige Schlafzimmer mit Zugang zur kleinen Loggia - eines davon mit Schrankraum, sowie den Wohn- und Essbereich mit Kochnische samt voll ausgestatteter Küche.

Ein Kellerabteil ist selbstverständlich auch vorhanden.

Lage/Infrastruktur:

Was diese Wohnung zu einer Besonderheit macht, ist die Infrastruktur in jede Richtung des Hauses. Gehen Sie nach Süden, so erreichen Sie in 8 Gehminuten die **U3 Bahnstation Zieglergasse, Mariahilfer Straße** und auf dem Weg dorthin die Straßenbahn 49. Gehen Sie nach Westen, so erreichen Sie in 7 Gehminuten die Station **Burggasse-Stadthalle (U6)**. Zum Norden hin erreichen Sie den Supermarkt Hofer (60 Meter entfernt). Zum Westen hin erreichen Sie in 2 Gehminuten das heißbegehrte Hermannbad, sodass die Lage insgesamt keine Wünsche offen lässt.

Hinweis:

- Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises. Bei Mietern ohne eigenes Einkommen (Studenten) wird eine Bürgschaftsübernahme mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.
- Bitte beachten Sie, dass die Betriebskosten mit 1.1.25 noch angepasst werden.

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 <750m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap