

**möblierte 3-Zimmer Wohnung mit großer Terrasse,  
Grünblick & KFZ-Stellplatz**



**Objektnummer: 25355**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steinfeldgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,45 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	94,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	2.248,45 €
Kaltmiete (netto)	1.761,00 €
Kaltmiete	1.963,41 €
Betriebskosten:	202,41 €
Heizkosten:	75,09 €
USt.:	209,95 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Renner**









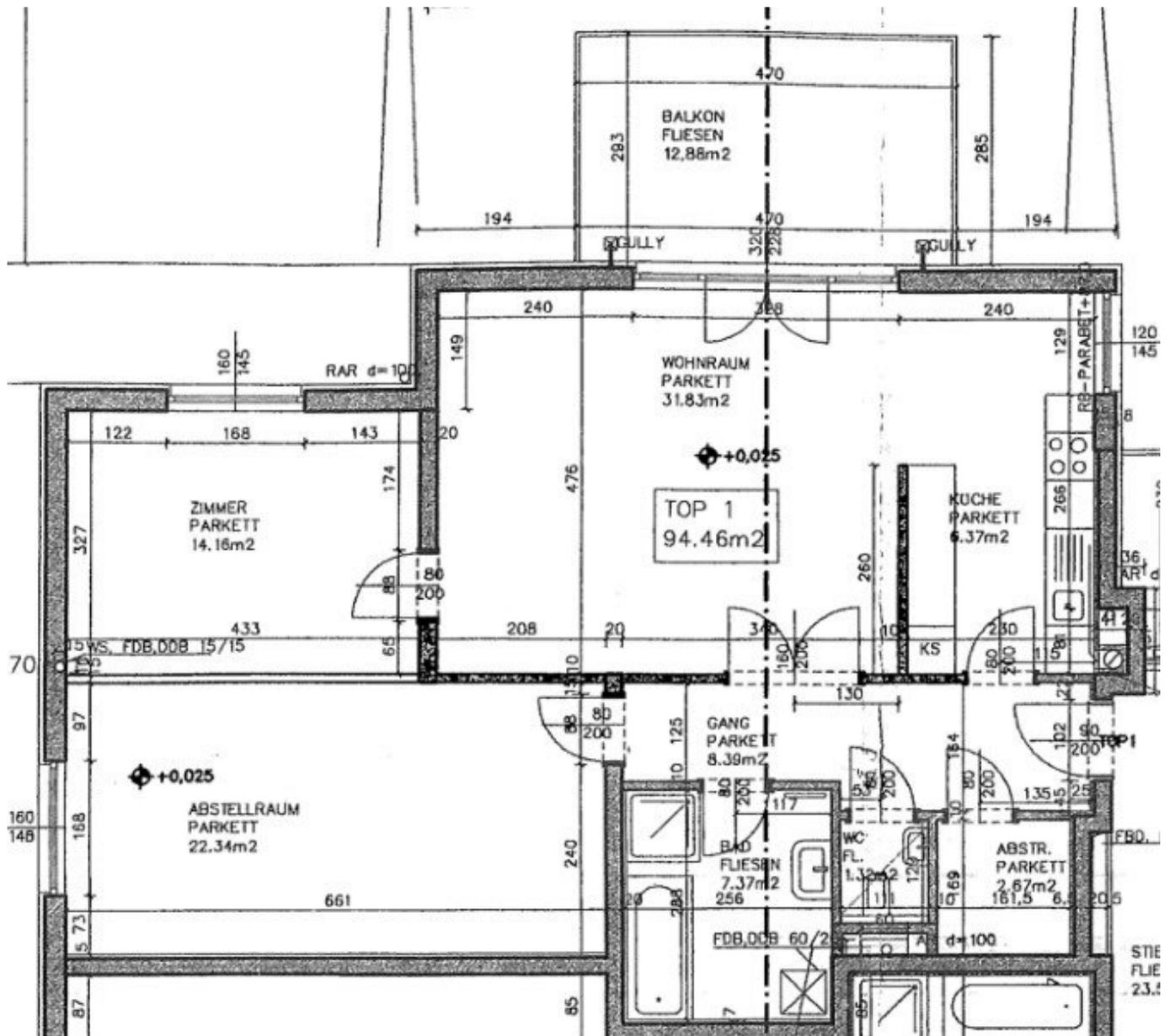












# Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

**Um den Prozess der Terminvereinbarung zu vereinfachen, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme : [www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (Bitte Herrn Renner / Steinfeldgasse 1190 auswählen!) über das Inserat mit konkreten Terminvorschlägen zur vereinfachten Abstimmung.**

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Wohnung.**

Diese gepflegte und absolut lichtdurchflutete Wohnung mit Wohlfühlfaktor bietet auf insgesamt rund 95m<sup>2</sup> Wohnfläche alles was das Herz begehrt und steht zur 5 Jahre befristeten Vermietung (mit Option zur Verlängerung) zur Verfügung.

Vom zentralen Vorraum aus sind alle Räume dieser Neubauwohnung begehbar: der große Wohnraum mit Zugang zur voll ausgestatteten Küche und dem großzügigen Balkon mit fantastischem Grünblick, ein großes Schlafzimmer mit praktischem Schrankraum (hier ist neben dem roten Doppelbett ein Einzelbett, welches nicht Teil des Mietgegenstandes ist), ein weiteres Zimmer mit Einzelbett und Schränken, das Badezimmer mit Badewanne und Duschkabine, sowie die separate Toilette mit Handwaschbecken.

Ein Garagenstellplatz ist im Mietpreis inkludiert. Die Kosten für Heizung, Warmwasser, Strom sind nicht enthalten und werden separat nach Verbrauch verrechnet.

## **Lage.**

Die Liegenschaft bietet eine entspannende Ruhelage und dennoch eine gute Infrastruktur.

Direkt vor der Haustür finden Sie den Eingang zum beliebten Heiligenstädter Park. Nach einem 15-minütigem Spaziergang durch den Park erreichen Sie das Einkaufszentrum Q19 mit einer Vielzahl an Geschäften und Lokalen, den Bahnhof Heiligenstadt (U4, Regionalzüge, Straßenbahn D), sowie weiters mehrere Supermärkte (z.B. Billa, Penny), eine Bank- und Postfiliale und ein Fitnessstudio. Auf der um's Eck gelegenen Grinzinger Straße befindet sich zudem eine Apotheke und mehrere Restaurants, Heurige, etc.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Haltestellen der Buslinie 38A und Straßenbahn 37. Die nächstgelegene U-Bahn Station der Linie U4 "Heiligenstadt" liegt nur wenige Minuten

entfernt. Für Freizeitaktivitäten und sportliche Betätigung im Freien bietet sich z.B. der großzügige Heiligenstädter Park und das Döblinger Bad an.

\*\*\*\*\*

**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.*

\*\*\*\*\*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <750m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap