

**Ab 1.1.25: ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in der
Badgasse**



Objektnummer: 25452

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Badgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,55 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Gesamtmiete	1.480,00 €
Kaltmiete (netto)	1.178,92 €
Kaltmiete	1.345,46 €
Betriebskosten:	166,54 €
USt.:	134,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili





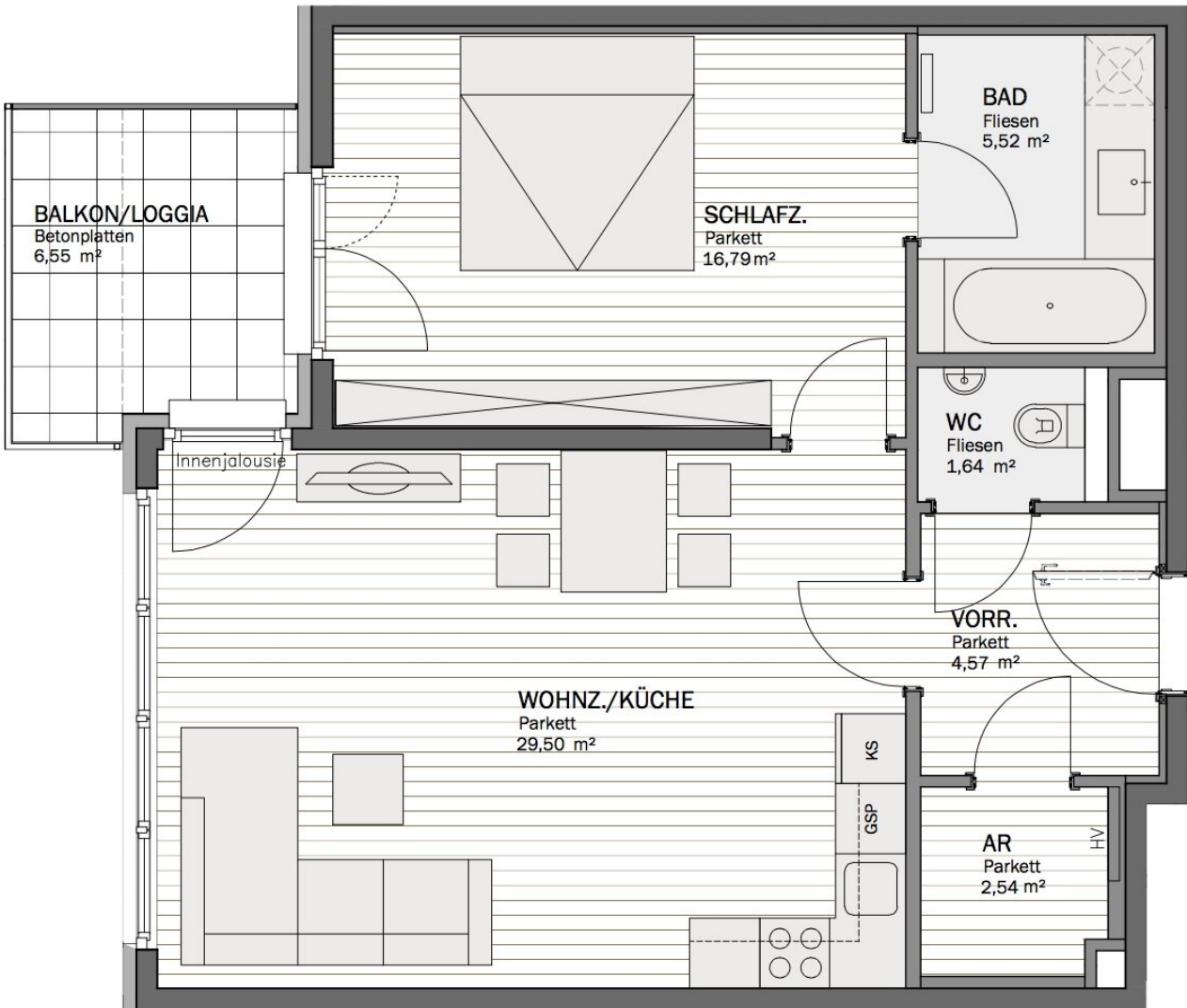












TOP 7

Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Da die Wohnung aktuell noch vermietet ist und wir Besichtigungen mit den Mietern koordinieren müssen, bitten wir um etwas Vorlaufzeit und um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über [Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (Herrn Bilgili auswählen!).

Nutzen Sie auch unsere [Videobesichtigung](#) auf unserer Homepage!

Herzlichen Dank!

HINWEIS: Die Bildaufnahmen und Videoaufnahme stammen aus der Erstvermarktung einer nahezu baugleichen Wohnung einen Stockwerk höher! Die Wohnung befindet sich in der 2.OG.

Liegenschaft.

Bei dem gegenständlichen Projekt handelt es sich um ein 2016 fertiggestelltes Gebäude, in welchem nur 18 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 2016 technisch wie optisch komplett neu hergestellt und nun steht eine dieser Wohnungen wieder zur Vermietung! 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.

Selbstverständlich ist jeder Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet und ein großer hofseitiger Fahrradraum, sowie eine Waschküche stehen allen Mietern zur Verfügung. Weiters sind Garagenparkplätze im Haus verfügbar und können separat angemietet werden.

Wohnung.

Diese perfekt aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung bietet auf insgesamt rund 60m² Wohnfläche alles was das Herz begehrt. Der perfekte Zustand der Zweitbezugswohnung und der gesamten Anlage bieten gleichwohl ein charmantes und wohnliches, als auch äußerst vornehmes Ambiente.

Der zentrale Vorraum bietet Zugang zum praktischen Abstellraum, der separaten Toilette und

dem sehr offen gestalteten, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit Ausgang auf den knapp 6m² großen Balkon. Über den Wohnbereich gelangen Sie zum großzügigen Schlafzimmer mit en-Suite Wannen-Badezimmer. Das Badezimmer wird mit den hochwertigen Materialien auch höchsten Ansprüchen gerecht. Das separate WC erreichen Sie vom zentralen Vorraum aus!

Lage / Infrastruktur.

In der Badgasse, nahe dem Franz-Josefs-Bahnhof gelegen, bietet die Wohnung eine Ruhelage und dennoch eine gute Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten (Hofer - 450m, Billa - 1 km, Spar - 600m), sowie Restaurants und einige Boutiquen in der Währingerstraße sind fußläufig gut erreichbar!

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über den nur 500m entfernten Franz-Josefs-Bahnhof (diverse Zugverbindungen, Straßenbahn- und Buslinien), sowie über die nur 650m entfernte U-Bahn-Station Friedensbrücke gegeben.

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. Die Bruttomonatsmiete darf in diesem Fall nicht mehr als rd. 40% des Nettoeinkommens vereinnahmen.
- 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.

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 <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap