

**Miete inkl. Heizkosten! Erstbezug nach Sanierung!
perfekte Pendlerwohnung - ideal angebunden (U6,
Regionalzüge, Flughafenverbindung)**



Objektnummer: 25468

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

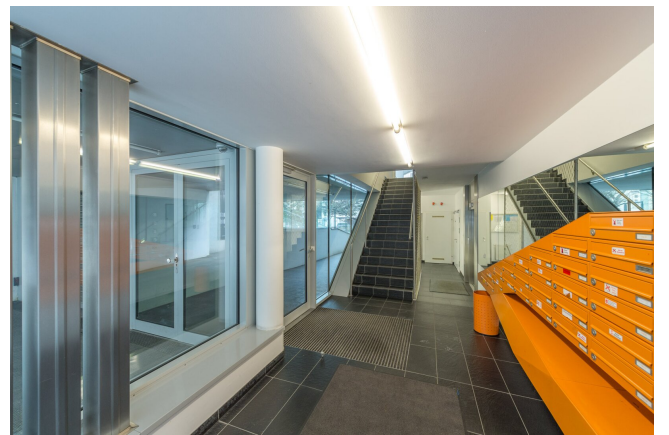
Adresse	Kaiserstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,60 m ²
Nutzfläche:	36,60 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Gesamtmiete	985,00 €
Kaltmiete (netto)	776,01 €
Kaltmiete	854,70 €
Betriebskosten:	69,54 €
Heizkosten:	38,43 €
USt.:	91,87 €
Provisionsangabe:	

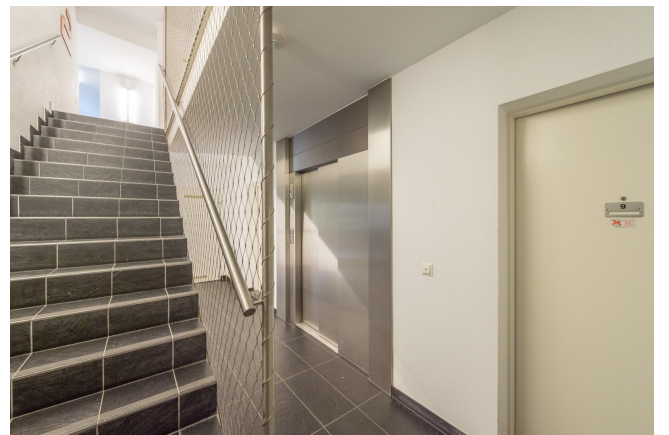
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili





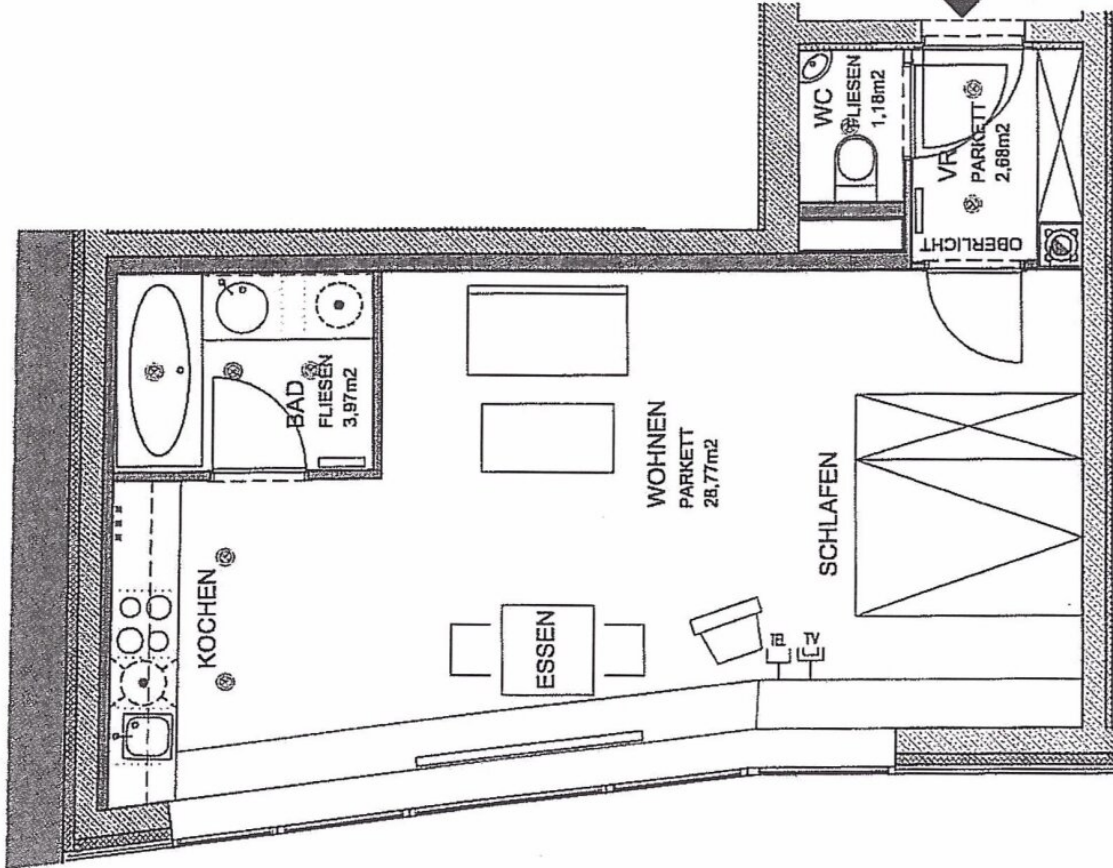








TOP 8



Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um **Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Herrn Bilgili auswählen!)**.

Herzlichen Dank!

HINWEIS: Die Wohnung wurde fertig saniert und ist ab 01.01.25 bzw. Ende Dezember beziehbar!

Wohnung.

Diese frisch sanierte Kleinwohnung mit rd. **37m²** Wohnfläche ist das Richtige für Sie, wenn Sie in einer dynamischen und vielfältigen Umgebung leben wollen und auf der Suche nach einem Ort des Wohlfühlens sind. Die in der 1. Etage gelegene und **westseitig**, zur Kaiserstraße hin, ausgerichtete Wohnung verfügt über einen Vorraum, mit Platz für eine kleine Garderobe, worüber das separate WC mit Handwaschbecken, sowie der Wohnraum mit voll ausgestatteter Küche erreichbar ist. Das Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinen-Anschluss ist über das Wohnzimmer begehbar. Die Wohnung ist gänzlich straßen- und westseitig ausgerichtet.

Eine Gemeinschaftsterrasse im Innenhof, ein Fahrradraum, eine Waschküche, sowie ein eigenes Kellerabteil runden das Angebot perfekt ab.

Sonstiges.

Heiz- und Warmwasserkosten sind in der Miete bereits inkludiert!!! Die monatliche Bruttogesamtmiete beträgt € 985,- inkl. Heiz- und Warmwasserkosten, exkl. Strom.

Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises aus einem aufrechten Arbeitsverhältnis bzw. bei Mietern ohne eigenes Einkommen (z.B. Studenten) eine Bürgschaftserklärung inkl. entsprechendem Einkommensnachweis.

Lage / Infrastruktur.

Die Kaiserstraße liegt im beliebten 7. Wiener Bezirk Neubau und bietet eine lebendige Umgebung mit vielseitiger Kulinarik, Kultur und Einkaufsmöglichkeiten, sowie eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen. Das Viertel zeichnet sich durch historische Architektur und charmante

Boutiquen und Cafés aus, während die nahegelegene **Lugner City (Einkaufszentrum)** und die **Mariahilfer Straße** das Einkaufsangebot ergänzt. Direkt vis-a-vis finden Sie einen Spar (Supermarkt) vor. Weitere Supermärkte wie den Billa oder Hofer sowie eine Apotheke, die Bäckerei Café Felzl, denn's Biomarkt, sowie unzählige starkbesuchte Restaurants, wie das Chilli und Pfeffer, das WIRR, uvm. befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die nicht einmal 300m entfernte U-Bahn-Station der Linie U6 "Burggasse-Stadthalle", sowie die Straßenbahnlinie 5, zum Praterstern führend, oder die Autobuslinie 48A, zum Ring führend, bestens gegeben.

Insgesamt lässt die Lage keine Wünsche offen – wer hier wohnt, für den sind lange Wege Vergangenheit.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Und wenn das Ziel mal weiter entfernt liegt, gibt es naheliegende Lösungen. Zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien, sowie mehrere U-Bahn-, Schnellbahn- und Zugverbindungen in direkter Umgebung ermöglichen eine schnelle Anbindung zu allen wichtigen Punkten in und außerhalb der Stadt. Der **Westbahnhof**, ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt, ist ebenfalls fußläufig erreichbar und garantiert eine **direkte Verbindung zum Flughafen Wien Schwechat**.

Nachstehend finden Sie eine detaillierte Übersicht der nahegelegenen Haltestellen:

- ca. 24m (1 Gehminute) "**Burggasse**": Straßenbahn **5**
- ca. 260m (4 Gehminuten) "**Burggasse-Stadthalle**": U-Bahn **U6**, "**Westbahnstraße**": Straßenbahn **49**, Nachtbus **N49**, "**Neustiftgasse**": Bus 48A
- ca. 950m (12 Gehminuten) **Westbahnhof**:
 - **U-Bahn-Linie U6**
 - **Schnellbahn S50**
 - diverse **Regionalzüge (ÖBB)** und **Westbahn**
 - **Vienna Airport Line** (direkte Busverbindung zum Flughafen)
 - **Straßenbahnlinien 5, 6, 9, 18, 49, 52**
 - **Nachtbuslinien N6, N8, N49, N54**

Die exzellente Nahversorgung und hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr machen die Lage besonders attraktiv.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap