

**Wiener Altbaufair mit gut durchdachtem Grundriss in
bester Innenstadtlage: Wollzeile! - ab 1.3.25**



Wohnzimmer

Objektnummer: 25480

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wollzeile
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	154,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 128,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Gesamtmiete	2.998,41 €
Kaltmiete (netto)	2.402,00 €
Kaltmiete	2.725,83 €
Betriebskosten:	250,04 €
USt.:	272,58 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10



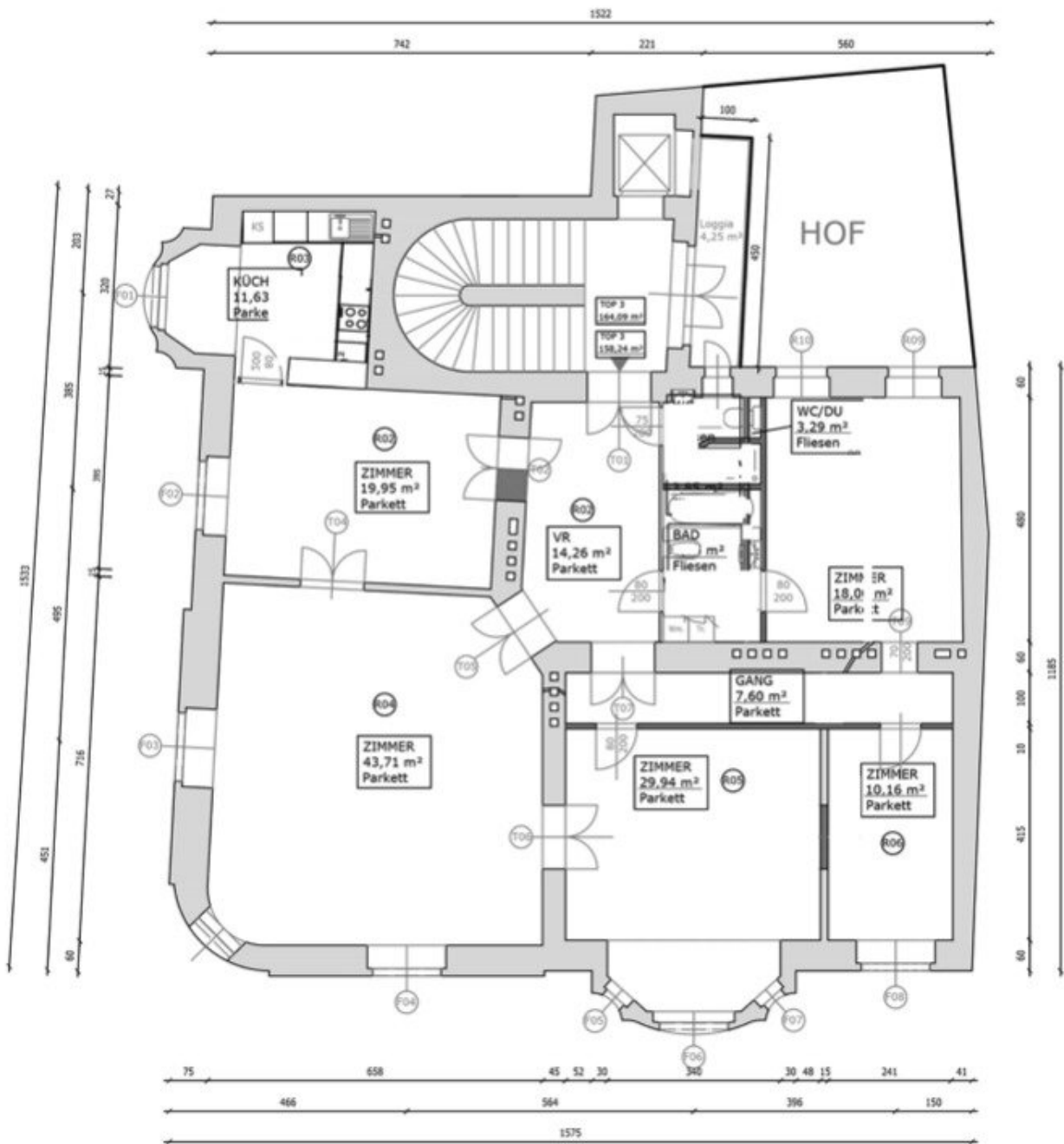












Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Da die Wohnung aktuell vermietet ist, können Besichtigungen nur nach Absprache mit dem Mieter stattfinden.

Wir bitten um etwas Vorlaufzeit und um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über [Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung).

Herzlichen Dank!

Hinweis: Die Bildaufnahmen stammen aus der Vorvermarktung!

Wohnung.

Auf 154m² erstreckt sich die Wohnung (inkl. Zwischengeschoss (M)) in guter Aufteilung über den 2. Liftstock des Gebäudes. Ein gut erhaltener Echtholzparkett im Fischgrätmuster, Doppelflügeltüren, eine angenehme Farbwahl und moderne Ausstattung runden das Angebot perfekt ab. Elektrischer Sonnenschutz ermöglicht das komplette Verdunkeln der Räume, geheizt wird mittels Gasetagenheizung (Vaillant) – die Kosten für Strom und Gas sind verbrauchsabhängig und werden gesondert verrechnet. Die Küche ist möbliert und mit hochwertigen Küchengeräten der Marke Siemens ausgestattet.

Die Wohnung bietet 5 Zimmer, 3 davon sind getrennt begehbar. Einen großzügigen Wohn-Ess-Bereich, 2 kleinere Bäder, 2 Toiletten, eine separate Küche mit Fenster und zusätzlicher Stauraum am ehemaligen Klopfbalkon (nunmehr geschlossen).

Auf Grund der Südwest-Ausrichtung und der höheren Stockwerkslage ist die Wohnung gut belichtet.

Gut zu Wissen:

- Das Wasserakonto beträgt € 28,58 (zzgl. USt).
- Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises. Bei Mietern ohne eigenes Einkommen (Studenten) wird ein Bürgschaft mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.

Lage / Infrastruktur.

Die Lage spricht grundsätzlich für sich selbst. Eingebettet in einer der ältesten und traditionsreichsten Einkaufsstraße Wiens, in perfekter Infrastruktur und öffentlicher Anbindung bietet die Lage vielfältige Kulinarik, Kultur und Unterhaltung. Das Haus befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der Aula der Wissenschaften leicht versetzt auf einem kleinen Platz in der Wollzeile.

Für weitere Informationen und Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Die Linie U-bahnstation Stubentor ist in fußläufig in 2 (150m) Minuten erreichbar; weiters: U1, U4, Bus 1A, 2A, Straßenbahnlinien 1, 2, D.

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 <500m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap