

**Dachgeschoss: großzügige 5 Zimmer Wohnung in repräsentativem Altbau am Stubenring – ab sofort verfügbar!!**



**Objektnummer: 25483**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1010 Wien                      |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                       |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 166,57 m <sup>2</sup>          |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                              |
| <b>WC:</b>                           | 2                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 94,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,23                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 3.537,32 €                     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.422,70 €                     |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.820,96 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 354,21 €                       |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 361,88 €                       |
| <b>USt.:</b>                         | 354,48 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Meyrhofer**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10













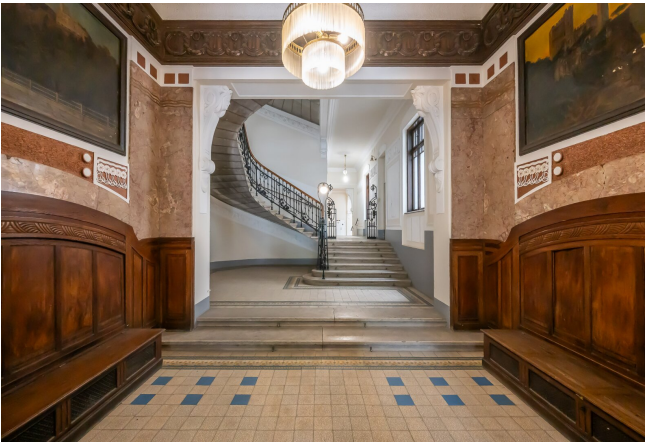


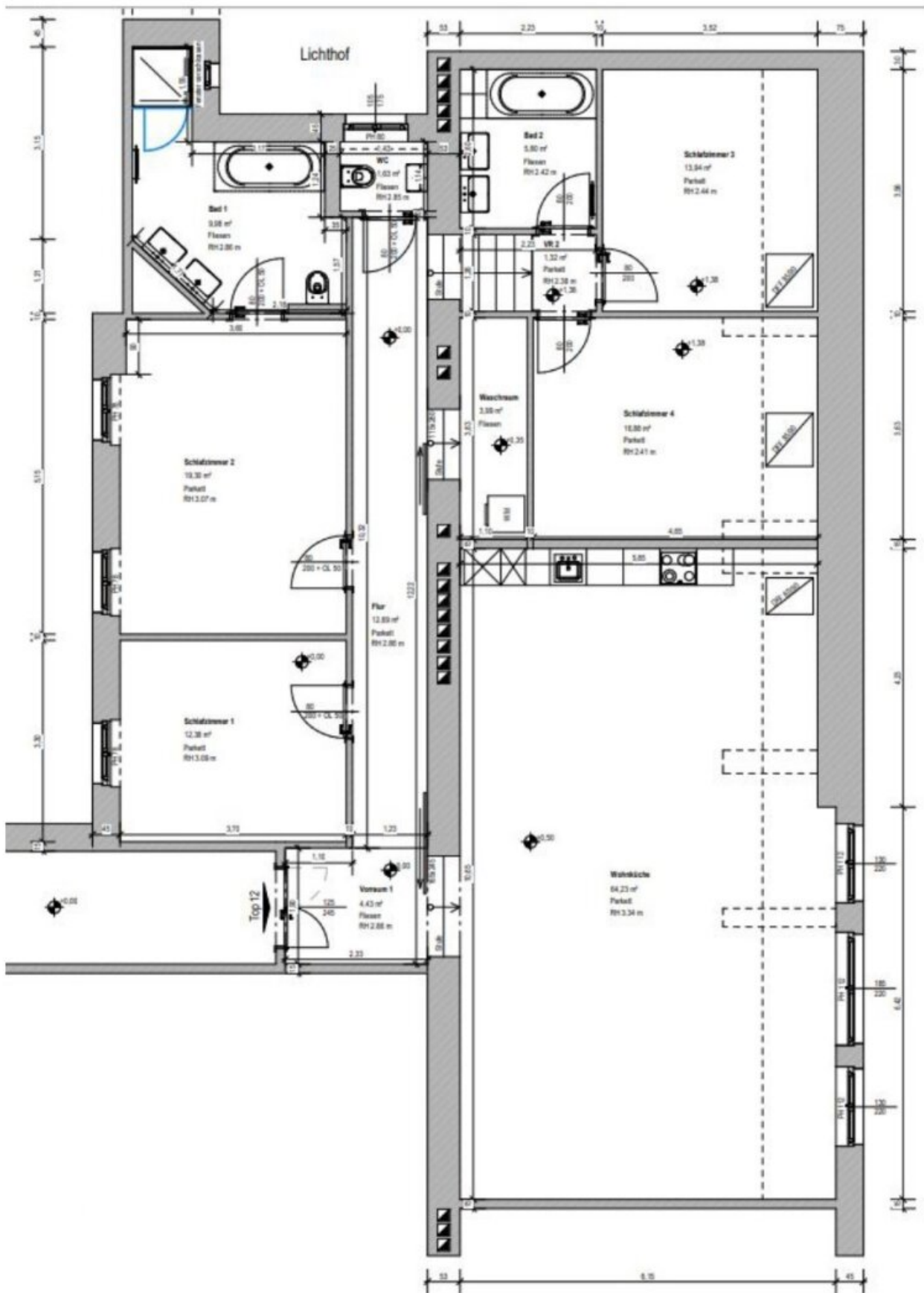














# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

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

*Wenn Sie sich für einen Besichtigungstermin wünschen, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:*

- Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- Wie viele Personen möchten einziehen?
- Was machen Sie beruflich? (Voraussetzung zur Anmietung sind mind. 40% vom Nettoeinkommen für die Bruttomiete)
- Wie hoch ist Ihr monatliches Nettoeinkommen?

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Liegenschaft:**

Zur unbefristeten Vermietung steht diese rd. **166 m<sup>2</sup>** große Wohnung in gutem Zustand am Stubenring, 1010 Wien **ab sofort** zur Verfügung.

Diese praktisch aufgeteilte **Dachgeschoss** Wohnung liegt im 4. Liftstock, ist nicht barrierefrei und teilt sich wie folgt auf:

- **Vorraum** mit Platz für Garderobe
- ein großzügiges **Wohnzimmer** mit offener vollausgestatteter **Küche**
- drei ähnlich große Zimmer, die wahlweise als Schlaf-/Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können
- ein Schlafzimmer mit **ensuite Badezimmer** (Dusche, Badewanne, WC)
- ein zweites Badezimmer mit einer Badewanne
- ein **Abstellraum** / Wirtschaftsraum mit einem Waschmaschinen Anschluss
- ein **separates WC** mit Handwaschbecken

Einige Zimmer verfügen über eine Klimaanlage. Ein Badezimmer ist mit einem Fenster (Lichthof) ausgestattet. Geheizt wird mittels Zentralheizung. Die Heizkosten sind bereits in der inserierten Miete inkludiert!

## Gut zu Wissen:

- Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung die letzten drei Gehaltszettel und bei Selbstständigen den aktuellsten Einkommenssteuerbescheid. Bei Expats oder Diplomaten reicht eine Bestätigung des Arbeitgebers.

## Lage / Infrastruktur:

Am Stubenring, in unmittelbarer Nähe des Stadtparks gelegen, bietet die Wohnung eine unverwechselbare Lage mit perfekter Infrastruktur. In nur 9 Minuten Gehzeit erreichen Sie den Stephansplatz mit unterschiedlichen kulinarischen Spezialitätenläden, extravaganten Restaurants und einer schier unendlichen Zahl an Einkaufsmöglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über den nur 350 Meter entfernten Bahnhof "Wien-Mitte" mit den Linien U3 & U4, diversen Schnellbahnlinien und lokalen Autobuslinien bestens gegeben. Weiters befindet sich direkt vor dem Haus die Station "Stubentor", an welcher die U-Bahn-Linie U3 und die Straßenbahn-Linie 2 halten.

\*\*\*\*\*

**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 <500m

Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap