

**2-Zimmer Neubauwohnung mit Innenhof-Balkon beim Schubertpark - U6 fußläufig erreichbar!**



**Objektnummer: 25486**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Währinger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,29 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	61,29 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,29 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	1.499,00 €
Kaltmiete (netto)	1.154,34 €
Kaltmiete	1.362,73 €
Betriebskosten:	208,39 €
USt.:	136,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

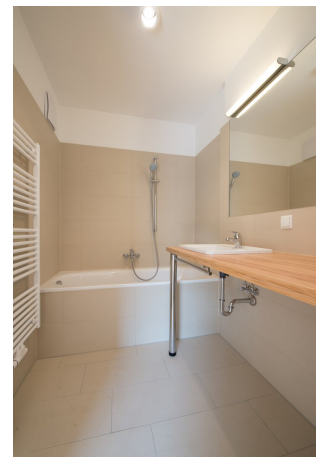


**Kenan Bilgili**







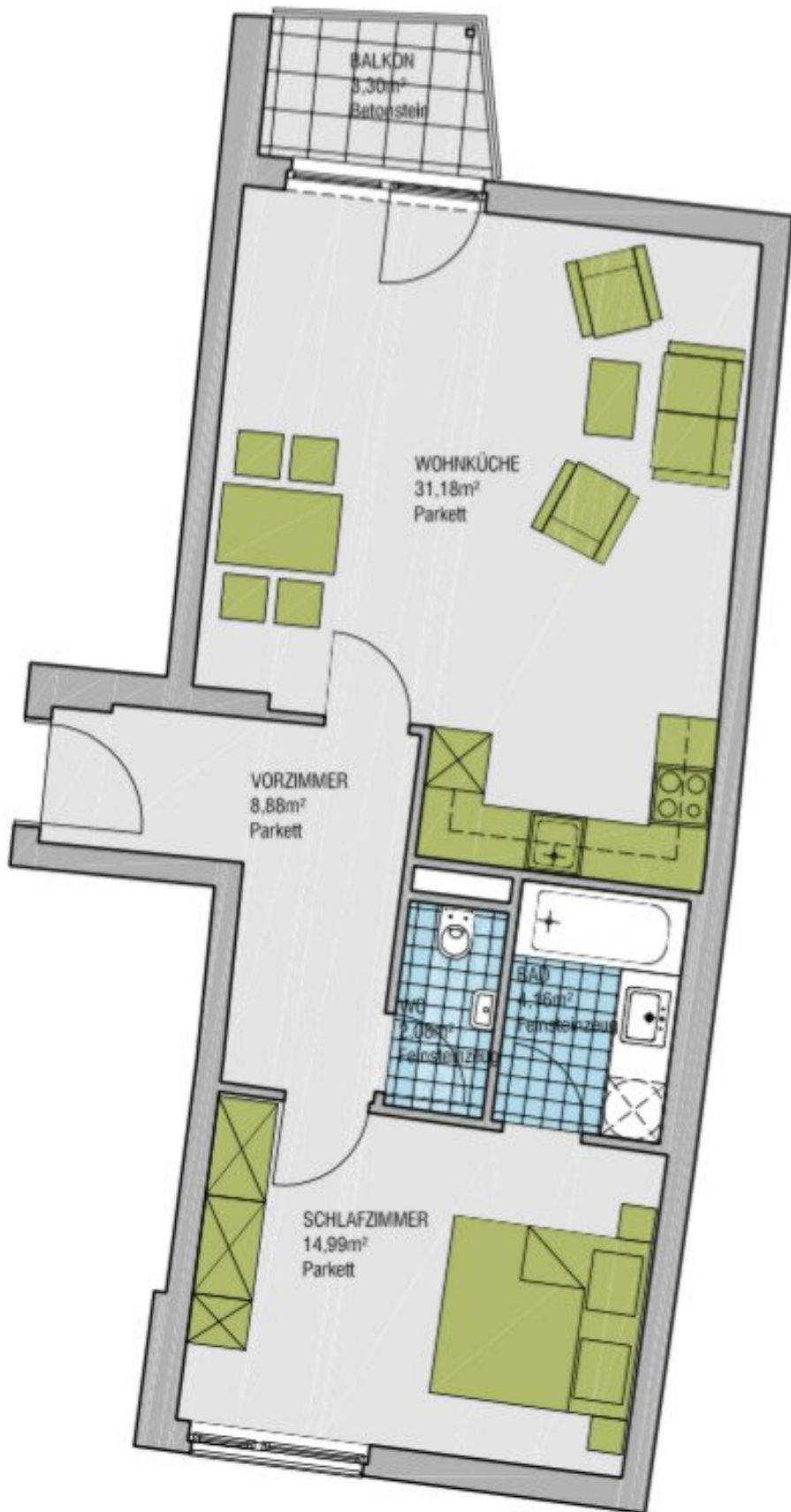












# Objektbeschreibung

## Geschätzte InteressentInnen!

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung mehrerer, konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](#):

[www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Herrn Bilgili auswählen!)

Herzlichen Dank!

\*\*\*\*\*

## Wohnung:

Diese großzügige 2-Zimmer-Neubauwohnung bietet auf insgesamt rund 61m<sup>2</sup> Wohnfläche alles was das Herz begehrt. Durch die Lage im 2. Stock, sowie den hohen Anteil an Fensterflächen ist die Wohnung als hell zu beschreiben.

Vom Vorraum aus, mit ausreichend Platz für eine Garderobe und Schränke, erreichen Sie das rd. 15m<sup>2</sup> große Schlafzimmer, worüber weiters das en suite-Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Wandspiegel, Handtuchheizkörper, begehbar ist. Das separate WC mit Handwaschbecken und die rd. 31m<sup>2</sup> große Wohnküche inkl. hochwertig und voll ausgestatteter Küche ist über das Vorzimmer zugänglich. Das Wohnzimmer mit kleinem, gemütlichen Balkon ist hofseitig ausgerichtet.

## Lage / Infrastruktur:

In der Gentzgasse, vis á vis dem Währinger Schubertpark gelegen, bietet die Wohnung eine Ruhelage und dennoch eine gute Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten (Billa - 240m, Spar - 750m), sowie Restaurants und einige Boutiquen in der Währingerstraße sind fußläufig gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die nur 200m entfernte Straßenbahnlinien 40 und 42 gegeben. Mit diesen erreichen Sie binnen 3 Minuten die U6-Station "Währinger Straße - Volksoper" (zu Fuß ca. 12min - 800m) bzw. binnen 10 Minuten die U2-Station "Schottentor" und die Innere Stadt. Weiters ist die Schnellbahnstation Gersthof nur rund 900m von der Liegenschaft entfernt.

Für Erholung und sportliche Aktivitäten im Grünen bietet sich der direkt gegenüberliegende Schubertpark an.

## **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 50% des Nettoeinkommens vereinnahmen.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.**

\*\*\*\*\*

*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 <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap