# schöne, helle, gut geschnittene 5 Zimmer Wohnung mit 2 Bädern, Gäste-WC uvm. in bester Innenstadtlage

**Objektnummer: 25338**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Wipplinger Straße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1010 Wien,Innere Stadt |
| **Baujahr:** | 1904 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 187,67 m² |
| **Nutzfläche:** | 187,67 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 105,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | G 6,05 |
| **Gesamtmiete** | 3.998,73 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 3.287,98 € |
| **Kaltmiete** | 3.635,21 € |
| **Betriebskosten:** | 323,20 € |
| **USt.:** | 363,52 € |
| **Provisionsangabe:** | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Rene Sezgin**

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN
HOTEL DAS TIGRA

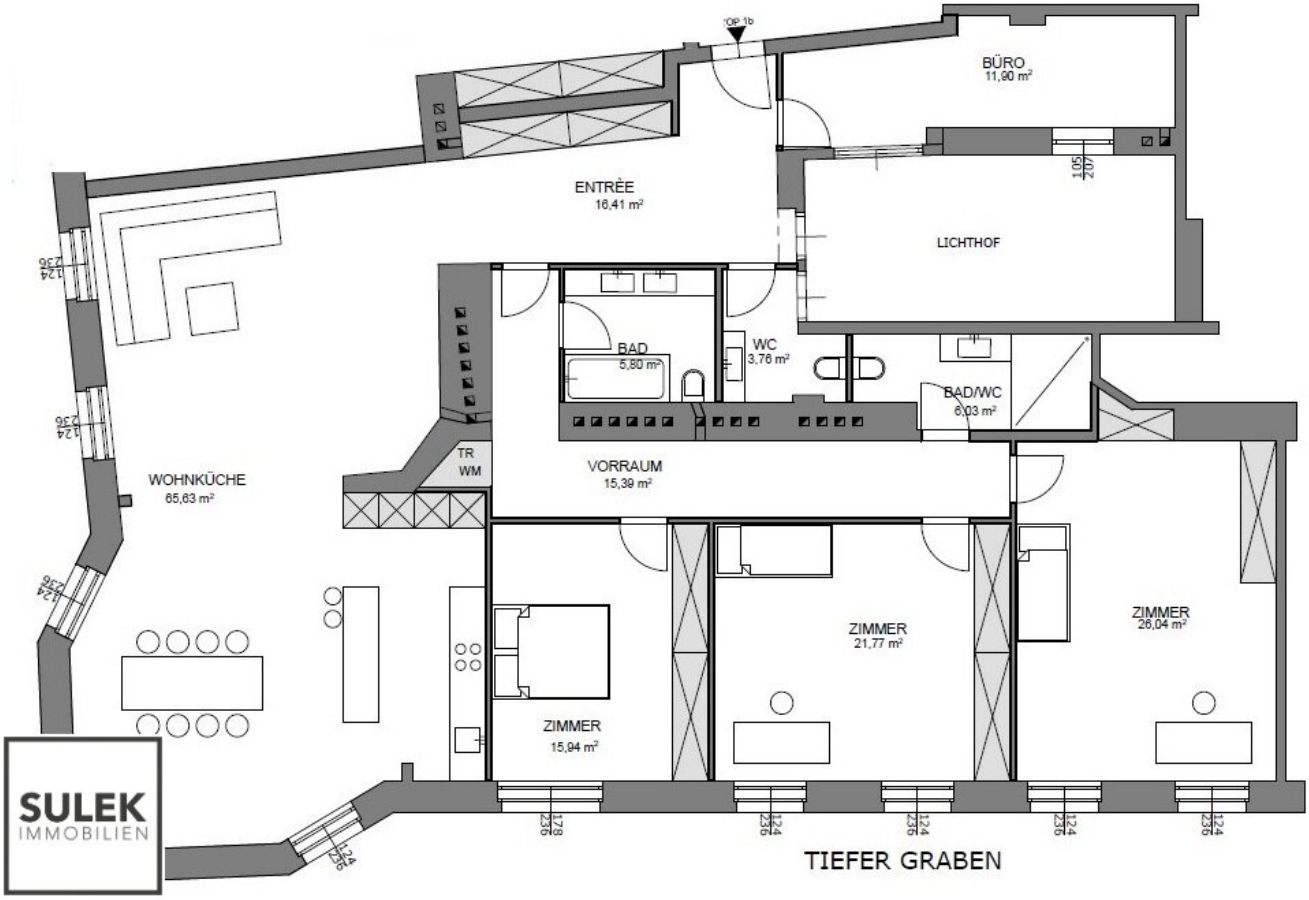
SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK


BÜRO
11,90 m²
ENTRÈE
16,41 m²
LICHTHOF
BAD
5,80 m²
WC
3,76 m²
BAD/WC
6,03 m²
TR
WM
VORRAUM
15,39 m²
WOHNKÜCHE
65,63 m²
ZIMMER
15,94 m²
ZIMMER
21,77 m²
ZIMMER
26,04 m²
TIEFER GRABEN
SULEK
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

**Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das** Kontaktformular **(bitte Herrn Meyrhofer auswählen)!**

**Herzlichen Dank!**

**********

**Wohnung.**

Zur befristeten Miete (10 Jahre) gelangt ab sofort eine gut geschnittene 5 Zimmer - Altbauwohnung im 2.Liftgeschoss eines gepflegten Jahrhundertwendehauses inmitten der Wiener Innenstadt.

**Raumaufteilung:**

- Vorraum mit praktischer Schranknische, darüber begehbar:
- hofseitig ausgerichtetes Arbeitszimmer
- Gäste-WC mit Fenster in den Lichthof

Über den Eingangsbereich ist weiters begehbar:

- der helle, großzüge Wohn- und Essbereich (rd. 65m²) inklusive Küche, welcher sich optisch gut in Wohnzimmer und Küche / Esszimmer trennen lässt, sowie
- ein weiterer Gang mit integriertem Waschmaschinen-Anschluss.

Über den weiterführenden Gang sind erreichbar:

- drei Schlafzimmer mit einer guten Größe von 16m² / 22m² / 26m² (Ausrichtung Tiefer Graben)
- ein Badezimmer mit Doppelhandwaschbecken, Badewanne, WC
- ein Badezimmer mit Handwaschbecken, offener Dusche, WC

Ein eigenes Kellerabteil rundet das Angebot perfekt ab.

**Heizung:**

Geheizt wird mittels einer Gasetagenheizung. Die monatlichen Heizkosten betragen € 225,95 zzgl. 20% USt. Die **monatliche Bruttogesamtmiete inkl. Heizkosten** beträgt somit **€ 4.269,87**.

**Sonstiges:**

- Der Vermieter verlangt den Nachweis der letzten drei Lohnzettel/Gehaltsbestätigung oder bei Selbstständigkeit den letzten Einkommenssteuerbescheid (keine Einnahmen-Ausgabenrechnung) und einen Firmenbuchauszug. Falls die Einkommenserfordernisse durch den Mietinteressenten nicht eingehalten werden können, besteht die Möglichkeit eine Person als Sicherheit in den Mietvertrag aufzunehmen und eine zusätzliche Unterfertigung durch die sicherstellende Person.

**Lage/Infrastruktur.**

Die Wohnung befindet sich in der Wipplingerstraße und somit direkt in der Wiener Innenstadt, einer der besten Lagen Wiens! Direkt vor der Haustüre finden Sie unzählige Geschäfte, Boutiquen und Restaurants und zur beliebten Rotenturmstraße gehen Sie nur 5 Minuten. Der nächste Billa ist nur 4 Gehminuten entfernt. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Fach- und Allgemeinmediziner, die nächste Apotheke liegt 2 Minuten zu Fuß entfernt. In dieser Lage sind sämtliche Attraktionen der Wiener Innenstadt bequem erreicht. Zwei Parkanlagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

**Verkehrsanbindung:**

Die nächste U-Bahnstation ist die U3-Station Schottentor, ca. 5 Minuten entfernt, dort befindet sich auch die Straßenbahnhaltestelle der Linien 1, 71 und D. Weiters befindet Sich die U2/U4-Station Schottenring und die U3-Station Herrengasse ebenfalls in Gehreichweite. Mit dem Auto sind Sie blitzschnell am Ring und so ideal an das Wiener Verkehrsnetz angebunden.

**********

**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 <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

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

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap