

HELLE 2-Zimmer-Neubauwohnung (Währingerstraße 142) - ab 01.08.2025



SULEK
IMMOBILIEN

Wohnzimmer/Küche

Objektnummer: 25702

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,78 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,03 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	1.249,00 €
Kaltmiete (netto)	959,40 €
Kaltmiete	1.135,45 €
Betriebskosten:	176,05 €
USt.:	113,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



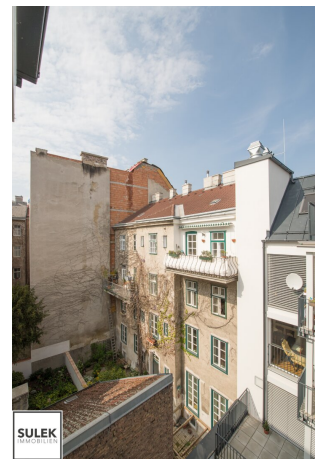
Kenan Bilgili

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10

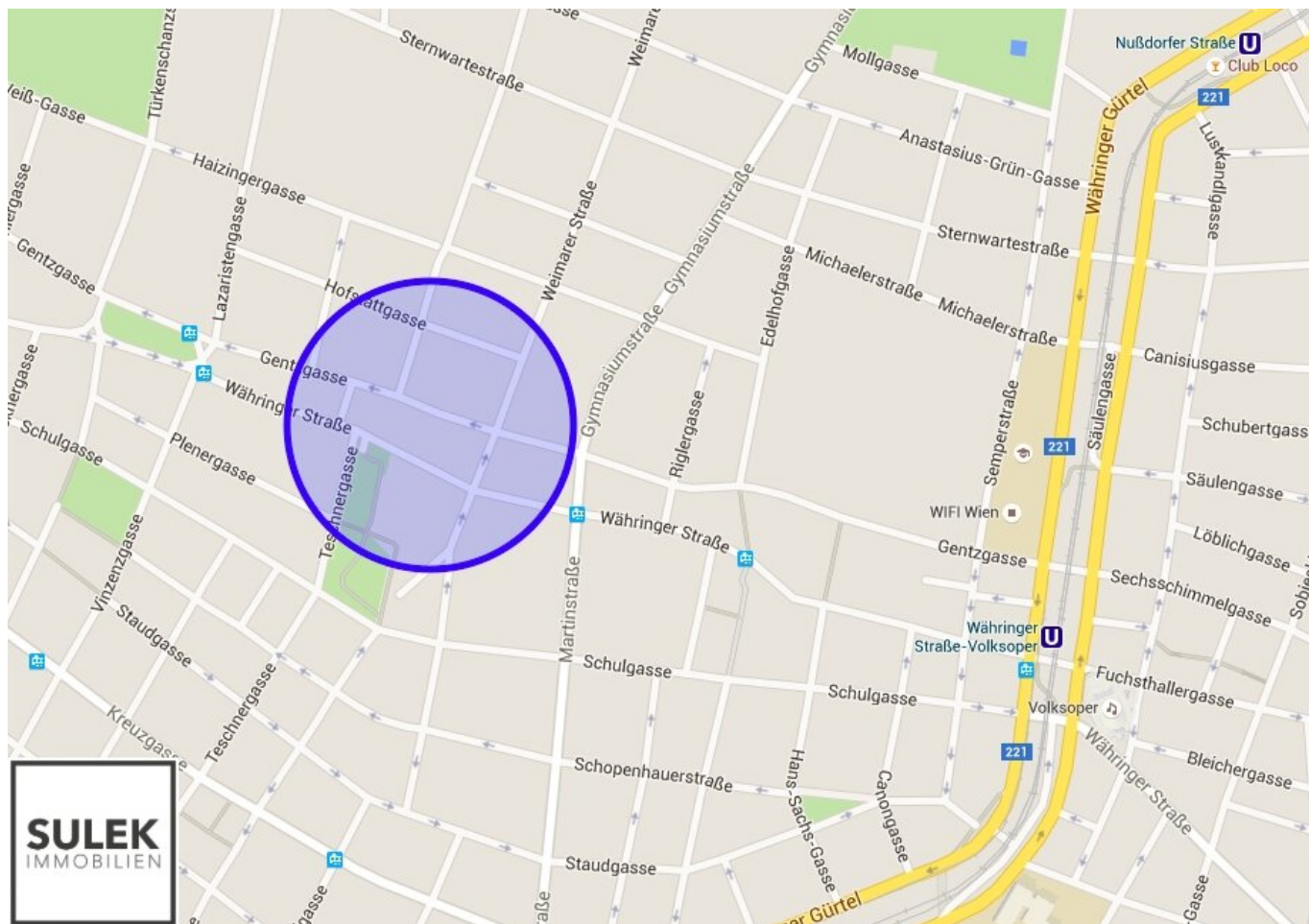


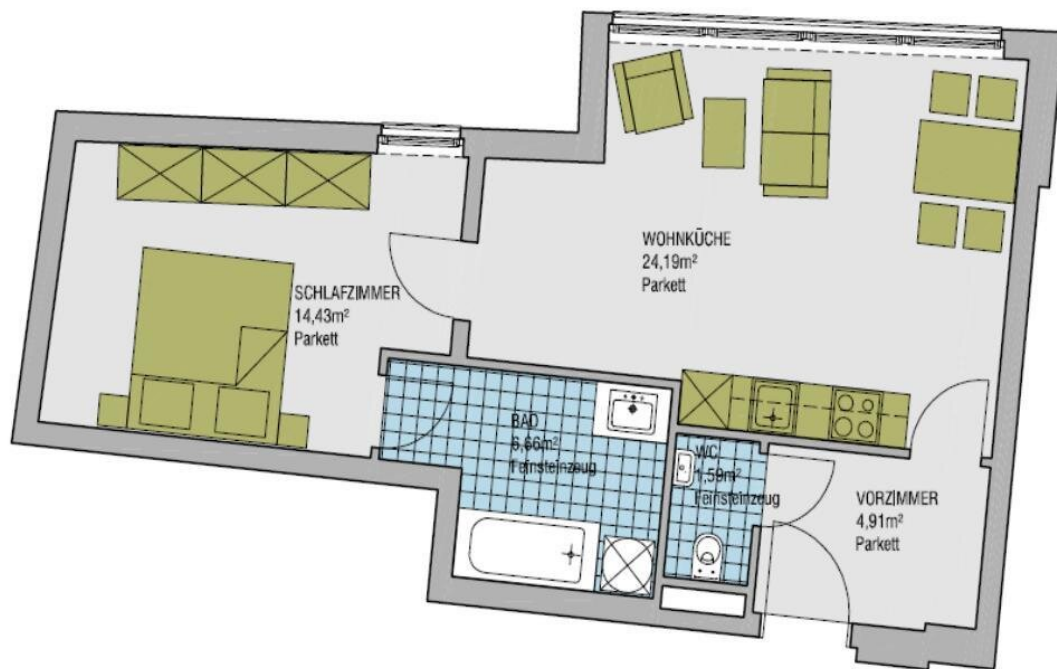












Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Da die Wohnung aktuell noch vermietet ist und wir Besichtigungen mit den Mietern koordinieren müssen, bitten wir um etwas Vorlaufzeit. *Um den Prozess der Terminvereinbarung zu vereinfachen, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Inserat (www.sulek.immobilien/besichtigung bitte Herrn Bilgili auswählen!) mit konkreten Terminvorschlägen zur vereinfachten Abstimmung.*

Herzlichen Dank!

Hinweis: Die Fotos stammen aus der Erstvermarktung einer baugleichen Wohnung in der 4. Etage!

Da die Wohnung derzeit noch vermietet ist, können Besichtigungen nur nach Rücksprache mit dem derzeitigen Mieter stattfinden!

Liegenschaft:

Bei dem gegenständlichen Projekt handelt es sich um ein 2015 neu errichtetes Gebäude, in welchem nur 13 neue Wohneinheiten geschaffen wurden. Dies kommt der Hausgemeinschaft sehr zu gute und begründet die großzügige Flächenverteilung der einzelnen Wohneinheiten. Die Wohnungen wurden unter Zuhilfenahme hochwertigster Materialien technisch wie optisch komplett neu hergestellt und nun steht diese Wohnung als Zweitbezug wieder zur Vermietung! Sämtliche verwendeten Materialien und Produkte werden auch höchsten Ansprüchen gerecht. Geheizt werden alle Wohneinheiten über eine neu verbaute Fußbodenheizung, welche über eine Hauszentralheizung gespeist wird.

Wohnung:

Diese perfekt aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung bietet auf insgesamt rund 52 Wohnfläche alles was das Herz begehrt. Der perfekte Zustand der Wohnung und der gesamten Anlage bieten gleichwohl ein charmantes und wohnliches, als auch ein äußerst vornehmes Ambiente. Durch die Lage im 3. Liftstock, sowie den hohen Anteil an Fensterflächen ist die Wohnung als sehr hell zu beschreiben.

Durch den Eingangsbereich mit angeschlossener Toilette betreten Sie den rund 24m² großen, sehr offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit vollausgestatteter Küche und die separate

Toilette. Das Schlafzimmer, mit hochwertig ausgestattetem en-suite-Badezimmer, erreichen Sie über den Wohnraum. Jeder Wohnung ist ein separates Kellerabteil zugeteilt.

Lage / Infrastruktur:

In der Währingerstraße, 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" bzw. binnen 10 Minuten die U2-Station "Schottentor" und die Innere Stadt. Weiters ist die Schnellbahnstation Gersthof nur rund 900m von der Liegenschaft entfernt.

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.

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 <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap