Neubau: 4 Zimmer Wohnung mit großer Terrasse in ruhiger Innenhoflage - zentrumsnah!

Objektnummer: 25742

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Margaretenstraße 25
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,46 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,93 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	2.251,98 €
Kaltmiete (netto)	1.797,33 €
Kaltmiete	1.978,40 €
Betriebskosten:	145,79 €
Heizkosten:	64,05 €
USt.:	209,53 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Christian Meyrhofer

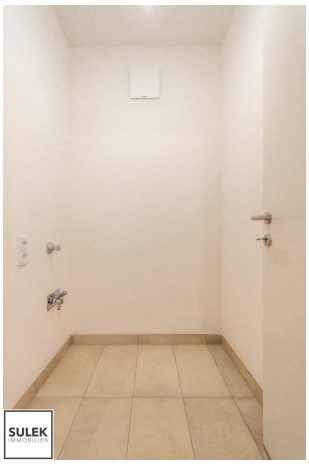
SULEK
IMMOBILIEN
DL ZT-GMBH

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK


SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

MIETFLÄCHEN MARGARETENSTRASSE 25

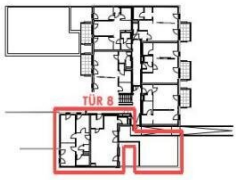
ARCH. RIEDL ZIVILTECHNIKER GMBH
A-1060 Wien, GUMPENDORFERSTRASSE 65-85/HAUS 4/2, DG
TELEFON.: +43(1) 597 38 11 OD. 597 30 75 - FAX DW 22
E-MAIL: office@arch-riedl.at http://www.arch-riedl.at
ATELIER A - 7121 WEIDEN AM SEE, TRIFTSTRASSE 7

FLÄCHENAUFSTELLUNG / STIEGE 2 / 1. OG / TÜR 8

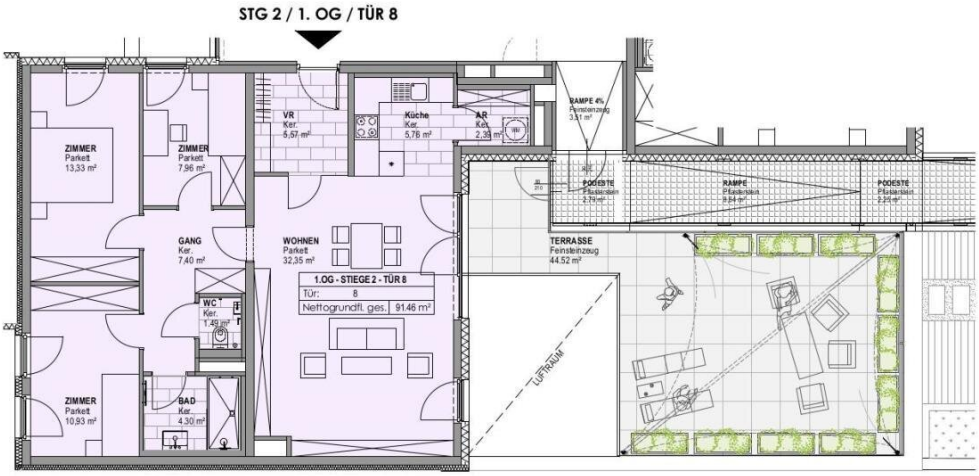
VORRAUM	5,57 m²
AR	2,39 m²
KÜCHE	5,76 m²
WOHNEN	32,35 m²
GANG	7,40 m²
ZIMMER	7,96 m²
ZIMMER	13,33 m²
ZIMMER	10,93 m²
WC	1,47 m²
BAD	4,30 m²
GESAMT / NGF	91,46 m²

AUFSTELLUNG AUSSENFLÄCHEN

TERRASSE / NGF	44,52 m²



1. OG - ÜBERSICHT

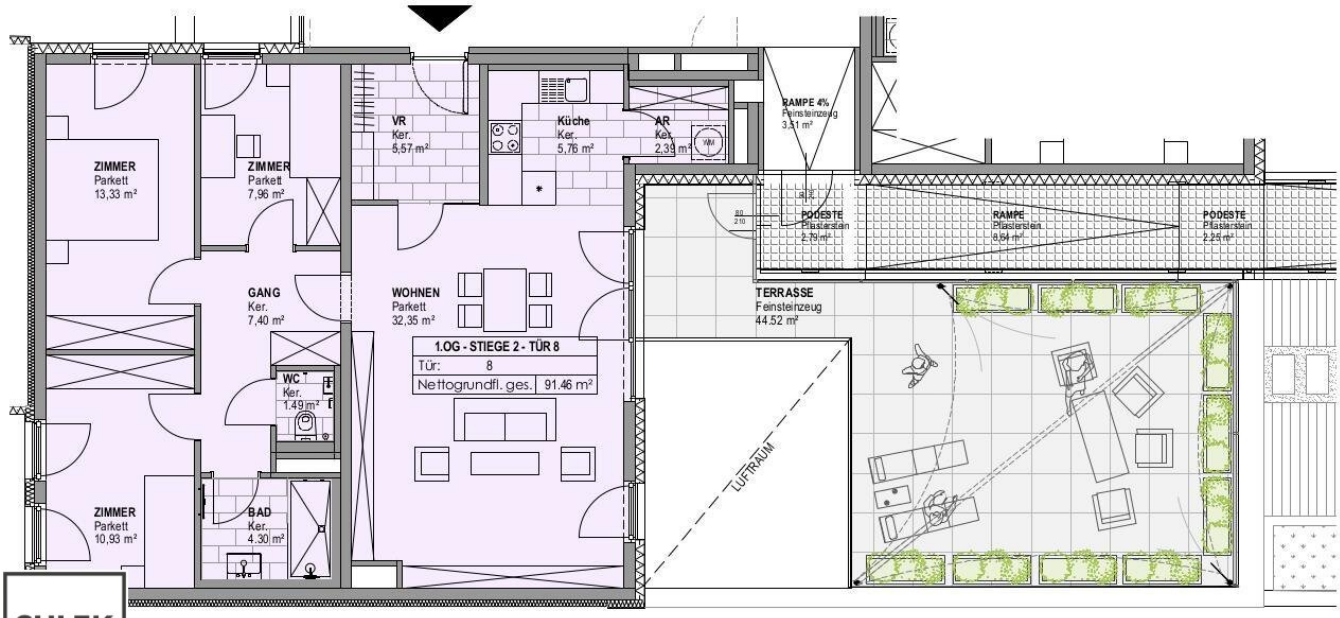


GRUNDRISS

SULEK IMMOBILIEN

OBJEKT	GZ	STIEGE	GESCHOSS	DATUM
AR 25	969-01	2	1. OG	05.09.2019

0 1m 2m 5m



SULEK
IMMOBILIEN

GRUNDRISS

Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,
Liebe Interessenten,

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 Meyrhofer auswählen!)) mit konkreten Terminvorschlägen zur vereinfachten Abstimmung.

Nutzen Sie auch die Möglichkeit der VIDEOBESICHTIGUNG auf unserer Homepage!

Herzlichen Dank!

Hinweis: Die Bildaufnahmen stammen aus der Erstvermarktung einer baugleichen Wohnung in der 5. Etage mit Balkon! Die gegenständliche Wohnung liegt im 1. OG und verfügt über eine große Terrasse (Markierung siehe Visualisierung)!

****

Alles auf einen Blick.

- 4 Zimmer Wohnung - rund 92 m²
- 1. Obergeschoss - rund 45 m² Terrasse
- Innenhofruhelage
- Kellerabteil vorhanden
- ab **1.8.2025** beziehbar
- eingerichtete Küche, Parkettboden, Fußbodenheizung, ...
- Garagenplätze nur auf Anfrage
- Mietdauer auf 7 Jahre befristet

Öffentliche Anbindung

- Straßenbahnlinien 1, 62
- Buslinie 59A
- Nachtbuslinie N71
- Badner Bahn
- U1 Station Taubstummengasse (ca. 500 m entfernt - 7 Gehminuten)
- U4 Station Kettenbrückengasse (ca. 550 m entfernt - 8 Gehminuten)

****

Wohnung.

Zur befristeten Miete (7 Jahre) gelangt hier eine 4 Zimmer - Neubauwohnung in der Margaretenstraße 25, 1040 Wien. Sie betreten diese Neubauwohnung im 1. Obergeschoss durch einen verfliesten Vorraum, mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Geradewegs gelangen Sie in die rd. 33 m² große Wohnküche. In der Wohnküche befindet sich eine vollausgestattete Küche in einer praktischen Nische mit Zugang zu einem Abstellraum. Der Wohnraum ist aufgrund seiner südöstlichen und hofseitigen Ausrichtung als sehr hell und ruhig zu beschreiben. Verlassen Sie das Wohnzimmer und betreten über den zentralen Flur das Badezimmer, eine separate Toilette und drei unterschiedlich große Räumlichkeiten. Diese können nach belieben als Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer genutzt werden. Das Badezimmer ist mit einer Walk In-Dusche und Waschtisch samt Spiegel ausgestattet. Den Waschmaschinenanschluss finden Sie im Abstellraum.

Die Ausstattung lässt keinen Wunsch offen: Außenjalousien, Tischlerküchen mit Siemensgeräten, hochwertige Waschtische, Fußbodenheizung, Abstellraum, großzügige Dusche, Parkettboden, uvm.

Geheizt wird mittels einer Gas-Hauszentralheizung. Die monatliche Bruttogesamtmiete inklusive Akonto für Heizung, Kalt- und Warmwasser beträgt derzeit **€ 2.251,98** (jährliche Abrechnung nach Verbrauch).

Hinweis: Aktuell sind alle KFZ-Stellplätze vermietet. Gerne können Sie sich in Absprache mit der Hausverwaltung für einen Garagenplatz vormerken lassen.

Die Lage.

Die Wohnhauslage liegt im Herzen vom 4. Wiener Gemeindebezirk Wieden, welcher unmittelbar an den 1. Bezirk angrenzt. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie das historische Stadtzentrum der Wiener Innenstadt.

Die nahe dem berühmten Naschmarkt und der technischen Universität Wien gelegene Liegenschaft im sog. „Freihausviertel“ weist eine exzellente Nahversorgung, sowie gute Verkehrsanbindung (59A, N71, 1, 62, WLB; U-Bahn: U1 "Taubstummengasse" - 500m, 7 Gehminuten; U4 "Kettenbrückengasse" - 550m, 8 Gehminuten) auf.

Die nahegelegenen Grünflächen, wie der Planquadrat Park oder der Resselpark, bieten Ihnen zudem einen idealen Rückzugsort und laden zur Erholung ein.

****

Gut zu wissen:

- Die Wohnungen sind mit gleichem Grundriss in verschiedenen Stockwerken verfügbar.

Es kann daher sein, dass die Fotos von Wohnungen mit identischen Grundrissen aus anderen Stockwerken des Hauses stammen.

- Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung einen **Einkommensnachweis** (die letzten drei Gehaltszettel oder bei Selbstständigen den aktuellsten Einkommenssteuerbescheid). Bei Mietern ohne eigenes Einkommen wird eine Bürgschaft mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.
- Hundehaltung ist nicht gestattet.

****

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 <175m
Apotheke <75m
Klinik <300m
Krankenhaus <850m

Kinder & Schulen
Schule <150m
Kindergarten <100m
Universität <250m
Höhere Schule <450m

Nahversorgung
Supermarkt <50m

Bäckerei <175m
Einkaufszentrum <700m

Sonstige
Geldautomat <200m
Bank <200m
Post <300m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <125m
U-Bahn <275m
Straßenbahn <175m
Bahnhof <425m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap