

**Wunderschöne 4-Zimmer Dachgeschosswohnung mit
Terrasse & Weitblick in bester Lage! *ab Herbst 1.10.2025***



Objektnummer: 25765

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,16 m ²
Nutzfläche:	126,16 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,37 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Gesamtmiete	2.830,01 €
Kaltmiete (netto)	2.295,18 €
Kaltmiete	2.572,73 €
Betriebskosten:	277,55 €
USt.:	257,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili

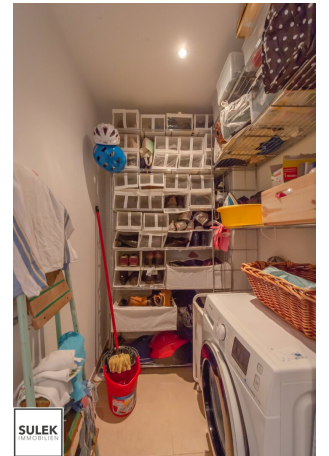
















Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,
Liebe Interessenten,

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Kontaktaufnahme Ihrerseits über dieses [Kontaktformular: https://www.sulek.immobilien/besichtigung](https://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Hr. Bilgili auswählen)

Herzlichen Dank!

Hinweis: Besichtigungstermine finden erst im Juli statt, merken Sie sich jetzt vor!

Die abgelichteten Bilder sind nicht Teil der Vermietung. Die Bilder stammen aus der Wiedervermarktung.

Wohnung.

Diese **4 Zimmer-Wohnung** in bester Lage mit perfekter öffentlicher Anbindung ist **ab 1.10.** zu mieten.

Das Haus wurde 2009 erbaut, sodass sowohl Allgemeinflächen als auch die Wohnung selbst sehr modern ausgestattet sind.

Die Wohnung besticht auch durch einen besonders praktischen Grundriss. Vom Vorzimmer aus sind alle Räume zentral begehbar:

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit schöner, voll ausgestatteter Küche mit Kochinsel und mit Ausgang zur westseitig ausgerichteten Terrasse lädt als zentraler Punkt dieser Wohnung zum gemeinsamen verweilen ein. Weiters gibt es drei getrennte Schlafzimmer, zwei Badezimmer mit Doppelwaschbecken - eines davon mit WC, ein weiteres, separates WC und zudem einen Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss.

Die auf den Bildaufnahmen ersichtlichen Einrichtungsgegenstände sind, bis auf die Küche, nicht Mietgegenstand.

Aufgrund der Ausrichtung und der hohen Stockwerklage und großen Fensterflächen ist die Wohnung insgesamt als lichtdurchflutet und ruhig zu beschreiben.

Geheizt wird mit Gaszentralheizung, die Heizkosten hängen zur Gänze von Ihrem Verbrauch

ab.

Ein KFZ-Stellplatz kann optional in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden. Jeder Wohnung ist selbstverständlich ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

Lage / Infrastruktur.

Was diese Wohnung zu einer Besonderheit macht, ist die Infrastruktur in jede Richtung des Hauses. Gehen Sie nach Süden, so erreichen Sie in 8 Gehminuten die **U3 Bahnstation Zieglergasse, Mariahilfer Straße** und auf dem Weg dorthin die Straßenbahn 49. Gehen Sie nach Westen, so erreichen Sie in 7 Gehminuten die Station **Burggasse-Stadthalle (U6)**. Zum Norden hin erreichen Sie den Supermarkt Hofer (60 Meter entfernt). Zum Westen hin erreichen Sie in 2 Gehminuten das heißbegehrte Hermannbad, sodass die Lage insgesamt keine Wünsche offen lässt.

Hinweis.

Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises. Bei Mietern ohne eigenes Einkommen (Studenten) wird eine Bürgschaftsübernahme mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.

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

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap