

*** 3 Zimmer Altbauwohnung mit praktischem Grundriss in bester Lage! * ab 01.08.2025 * Innenstadt / Salzgries ***



SULEK
IMMOBILIEN

Objektnummer: 25773

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Baujahr:	1882
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	117,85 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 129,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,24
Gesamtmiete	2.548,10 €
Kaltmiete (netto)	2.062,38 €
Kaltmiete	2.316,45 €
Betriebskosten:	254,07 €
USt.:	231,65 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien











SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Da die Wohnung aktuell noch vermietet ist und wir Besichtigungen mit den Mietern koordinieren müssen, bitten wir um etwas Vorlaufzeit und um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung)! (bitte Herrn Sezgin auswählen!)

Wenn Sie einen Besichtigungstermin wünschen, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:

- Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- Wie viele Personen möchten einziehen?
- Was machen Sie beruflich?

Herzlichen Dank!

Wohnung.

Zur Vermietung gelangt diese repräsentative 3-Zimmer-Altbauwohnung. Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock und besticht vor allem durch die hohen hellen Räume und der praktischen Aufteilung.

Das Objekt umfasst eine Fläche von ca. 118 m², die sich wie folgt aufteilen:

- ein Vorraum mit Platz für Garderobe
- ein getrenntes WC mit Handwaschbecken
- ein großzügiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppel Handwaschbecken mit Spiegel und einem Waschmaschinen Anschluss
- ein ca. 12m² große Küche
- drei Zimmer mit rd. 26m², 18m² und 25m²
- großzügiger Abstellraum

Alle privaten Räumlichkeiten sind straßenseitig ausgerichtet. Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Die Kosten für den Strom und Gas werden verbrauchsabhängig abgerechnet und sind in der Miete nicht enthalten.

Gut zu Wissen:

- Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung die letzten drei Gehaltszettel und bei Selbstständigen den aktuellsten Einkommenssteuerbescheid. Bei Expats oder Diplomaten reicht eine Bestätigung des Arbeitgebers.

Lage / Infrastruktur.

Die Wohnung befindet sich in absoluter Toplage im **Herzen Wiens** – nur wenige Schritte vom **Schwedenplatz** entfernt – und bietet damit eine erstklassige städtische Lebensqualität. In unmittelbarer Umgebung liegt alles, was das urbane Leben auszeichnet: eine **hervorragende Infrastruktur**, **zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten**, **vielseitige Gastronomie** und eine Fülle an **kulturellen sowie freizeitbezogenen Angeboten**.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Die **U-Bahn-Linien U1** und **U4** (Station „**Schwedenplatz**“) sind in weniger als fünf Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt. Auch zahlreiche **Straßenbahn (1, 2, D)**- und **Buslinien (3A, 1A, 2A)** der Wiener Ringlinien befinden sich in direkter Nähe, was die Mobilität zusätzlich erleichtert.

Es gibt zahlreiche Sehenswürdigkeiten und Institutionen, die das Wiener Stadtbild prägen. Dazu zählen unter anderem der **Stephansdom**, das historische Zentrum mit dem **Graben**, der **Kärntner Straße** und dem **Kohlmarkt** – allesamt beliebte Einkaufsstraßen –, das **Mozarthaus**, die **Ankeruhr** am Hohen Markt sowie das **Kunst Haus Wien**. Auch das **Donaukanalufer** mit seinen **hippen Lokalen**, **Strandbars** und **Radwegen** ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und lädt zum Verweilen ein.

Für den täglichen Bedarf sind **Supermärkte**, **Apotheken**, **Banken** und **Drogerien** in direkter Nachbarschaft vorhanden. Kulinarisch lässt die Umgebung ebenfalls keine Wünsche offen: Vom **traditionellen Wiener Beisl** bis hin zu **internationaler Spitzenküche**, von **gemütlichen Cafés** bis zu **angesagten Bars** – hier findet jeder etwas nach seinem Geschmack.

Diese Lage vereint **urbanes Lebensgefühl** mit **besten Erreichbarkeit** und einer **Fülle an Angeboten** – ideal sowohl für das tägliche Leben als auch für kulturelle und gesellschaftliche Aktivitäten.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap