

**ab 1.7.: Zweitbezug: großzügige, lichtdurchflutete 3
Zimmer-Erstbezugswohnung - unbefristet**



Objektnummer: 25761

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wichtelgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,03 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,04 m ²
Heizwärmebedarf:	A 24,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.476,80 €
Kaltmiete (netto)	1.045,00 €
Kaltmiete	1.250,87 €
Betriebskosten:	193,27 €
Heizkosten:	84,03 €
USt.:	141,90 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili

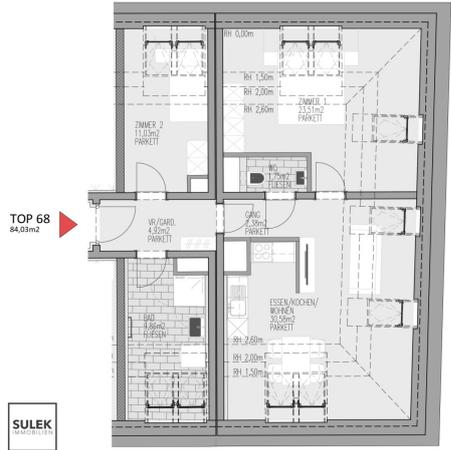




SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN





SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN







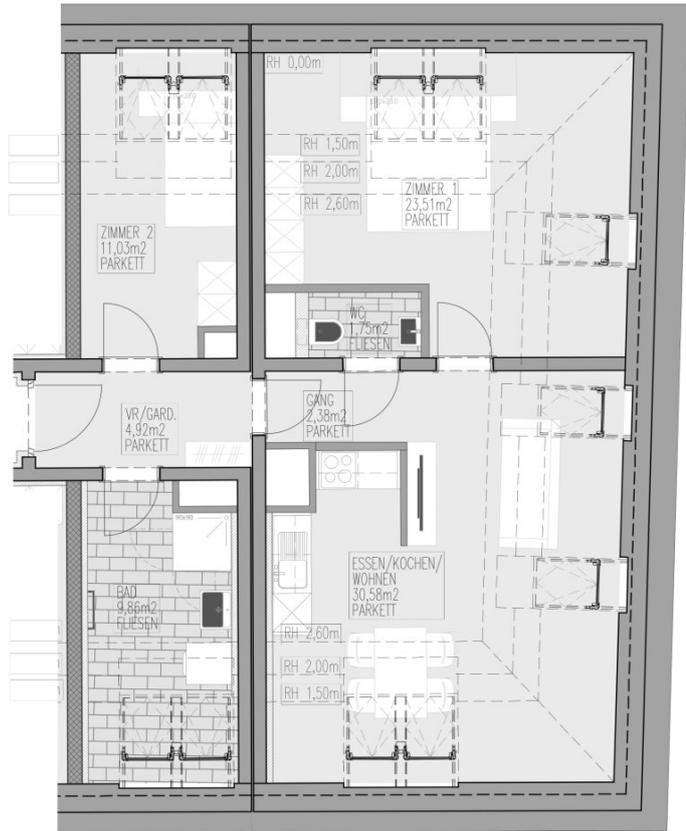
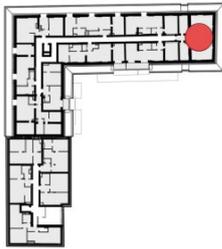
TOP 68

BT WG74A - EBENE D2

VR/Gard.	4,92 m ²
WC	1,75 m ²
Bad	9,86 m ²
Zimmer 1	23,51 m ²
Zimmer 2	11,03 m ²
Gang	2,38 m ²
Essen/Kochen/Wohnen	30,58 m ²
<hr/>	
	84,03 m ²

Kellerabteil 2,04 m²

TOP 68
84,03m²



Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Da die Wohnung aktuell vermietet ist, können Besichtigungen nur in Absprache mit dem Mieter stattfinden!

Wir bitten um etwas Vorlaufzeit. Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, füllen Sie verpflichtend das Formular unter folgendem Link aus:

www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte im Betreff: Wichtelgasse - Herrn Bilgili auswählen!).

Wir melden uns sodann verlässlich zur Terminvereinbarung.

Herzlichen Dank!

Hinweis: Die Aufnahmen stammen aus der Erstvermarktung !

Es wird ein Nachmieter per 1.7.2025 gesucht!!

Die Wohnung

Zur unbefristeten Vermietung gelangt eine perfekt aufgeteilte 3-Zimmer Wohnung mit ca. 84 m² Wohnfläche in zentraler Lage des 17. Bezirks die sich wie folgt aufteilt:

- zentraler Vorraum
- Bad mit Dusche, Anschluss für eine Waschmaschine, Handwaschbecken und Handtuchhalter
- zwei Zimmer, welche als Kinder-/Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.
- Wohnküche vollausgestattet mit Backrohr, Herd, Spüle, Geschirrspüler, Gefrier- und Kühlschrank

Ein dazugehöriges Kellerabteil rundet das Angebot ab. Geheizt wird mittels Zentralheizung (Fernwärme)- Die Kosten hierfür sind in der inserierten Miete bereits inkludiert.

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.

Projektinformationen

Für dieses besondere Projekt wurde das denkmalgeschützte Bestandsobjekt in der Wichtelgasse 74 generalsaniert, sowie dessen Dachgeschoss ausgebaut. Das Haus Wichtelgasse 74A bis hin zur Kulmgasse 35 wurde neu errichtet. Lediglich der Kopfbau des alten Gebäudes in der Kulmgasse wurde erhalten und mit Herz und Hirn aufwendig saniert. Die charmante Wohnhausanlage wurde lückenlos miteinander verbunden – eine Verschmelzung von historischem Schick und moderner Architektur.

Wenn Sie die Anlage betreten, werden Sie sehen, warum wir dieses Projekt Grünoase getauft haben: Im Innenhof des Marienhofs ist eine großzügige Grünfläche inklusive Fahrrad-Abstellplätzen und Kleinkinder-Spielplatz.

Highlights der urbanen Grünoase

- Kein ständiges „Kommen und Gehen“ durch Mieterwechsel aufgrund der langfristigen **Vermietung mit unbefristeter Mietdauer**
- Lehnen Sie sich entspannt zurück und genießen Sie die Sonne: Die Objekte sind teils mit **Freiflächen** (Balkon, Garten, Loggia oder Terrasse) ausgestattet und teilweise überdacht
- Durch die intelligente Konzeption des Innenhofs können Ihre Kinder in einem geschützten Bereich auf der **Grünfläche** spielen
- Sparen Sie sich die lästige Parkplatzsuche nach einem langen Arbeitstag und „Parkpickerl“ -nutzen Sie bequem einen von 30 KFZ-Stellplätzen in der sicheren **Tiefgarage (€ 130,- / Monat)**
- Für Fahrrad-Fans: Im Bereich der Kellerabteile befinden sich **Fahrradaufhängungen** und im Innenhofbereich gibt es eine befestigte Fläche für Fahrräder
- Platz für Ihre Freizeitausstattung: jeder Wohneinheit steht ein **Kellerabteil** (Größe lt. Plan) zur Verfügung
- Arbeit und Kind/er unter einen Hut zu bringen ist oft nicht einfach: In dieser Anlage haben Sie eine Sorge weniger: im Erdgeschoss gibt es einen 4-gruppigen **Kindergarten** für Ihre Kleinen!

Lage / Infrastruktur

Die Grünoase befindet sich in einer lebendigen, sicheren Nachbarschaft, die alle Annehmlichkeiten bietet, die Sie brauchen. Die Lage bietet die perfekte Kombination zwischen viel Grün und einer guten Infrastruktur!

Erledigen Sie einen schnellen Einkauf im nahegelegenen Lebensmittelgeschäft und wickeln Sie Ihre Bankgeschäfte in der nächsten Filiale ab.

Besuchen Sie eines der hochwertigen Restaurants, holen Sie sich frisches Brot vom Bäcker für's Frühstück oder genießen Sie eine Melange mit Freunden in einem der Cafés in der Nachbarschaft.

Wählen Sie Parks in der Nähe für Ihre tägliche Laufstrecke oder einen romantischen Spaziergang zu zweit.

Ein paar Gehminuten entfernt sind mehrere Kindergärten und Volksschulen. Im Erdgeschoss des Gebäudes gibt es einen 4-gruppigen Kindergarten für Ihre Kleinen!

In unmittelbarer Nähe finden Sie Arztpraxen, Ärztezentren und Apotheken.

Die Anlage hat eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, für spontane Ausflüge oder Freizeitaktivitäten und Abendprogramm in der Wiener Innenstadt.

Entfernungen zur Liegenschaft im Detail:

Öffentliche Verkehrsmittel und deren Haltestellen:

- „Albrechtskreithgasse“ der **Autobuslinie 10A** – ca. 180m (3 Gehminuten)
- „Hernals, Wattgasse“ der **Straßenbahnlinien 9, 42, 43** – ca. 300m (4 Gehminuten)
- „Hernals, Wattgasse“ der **Nachtbuslinie N43** – ca. 300m (4 Gehminuten)
- „Alser Straße“ der **U-Bahn-Linie U6** – ca. 1,7km (7 Fahrtminuten mit Straßenbahn 43)

Lebensmittelgeschäfte:

- Billa – ca. 200m (2 Gehminuten)
- Lidl – ca. 400m (5 Gehminuten)
- Billa Plus – ca. 850m (10 Gehminuten)

Drogeriemärkte:

- BIPA – ca. 350m (5 Gehminuten)
- DM – ca. 800m (10 Gehminuten)

Apotheke, Bank- und Postfiliale:

- Apotheke – ca. 450m (5 Gehminuten)
- Bankfiliale – ca. 200m (2 Gehminuten)
- Postfiliale – ca. 230m (3 Gehminuten)

Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen:

- Kindergarten – im Haus

- GTVS Wichtelgasse Volksschule – vis a vis
- HBLVA Rosensteingasse – ca. 650m (8 Gehminuten)
- Parhamergymnasium – ca. 850m (11 Gehminuten)

Parkanlagen und Freizeitbetriebe:

- Clemens-Hofbauer-Park inklusive Basket- und Fußballkäfig, Spielplatz – 100m (1 Gehminute)
- Lidlpark inklusive Sportplatz, Tennisanlage, Bowlinghalle – 850m (11 Gehminuten)
- Kongresspark inklusive Schwimmbad – ca. 900m (12 Gehminuten)
- Fitnessstudio FITINN – ca. 1km (15 Gehminuten)

Gastronomie:

- Café, Restaurant Klischee – ca. 50m (1 Gehminute)
- Geier. Die Bäckerei. – ca. 230m (3 Gehminuten)
- Gasthaus zur grünen Laterne – ca. 300m (4 Gehminuten)
- Und viele weitere, gut bewertete Betriebe in Gehreichweite: Miss Asia, Bäckerei Der Mann, Bierraum, Conny's 3-Mäderlhaus, Rocky Docky's Western-Steak-House, uvm.

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 <500m

Klinik <750m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.750m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap