

**Erstbezug nach Sanierung: perfekte Wohnung inmitten der  
Innenstadt - ab Juli !**



**Objektnummer: 25719**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	116,24 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	116,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 123,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 3,19
<b>Gesamtmiete</b>	2.850,16 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.255,06 €
<b>Kaltmiete</b>	2.591,05 €
<b>Betriebskosten:</b>	335,99 €
<b>USt.:</b>	259,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

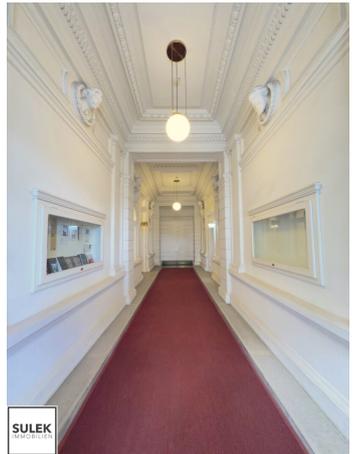
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

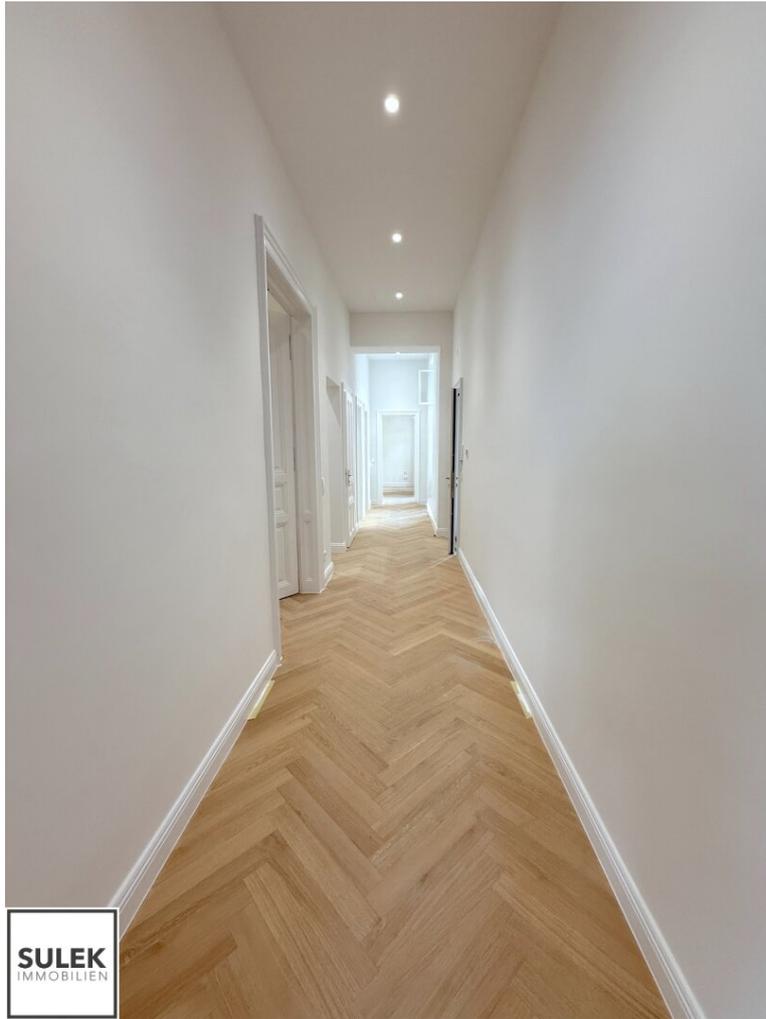
## Ihr Ansprechpartner



**Rene Sezgin**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH





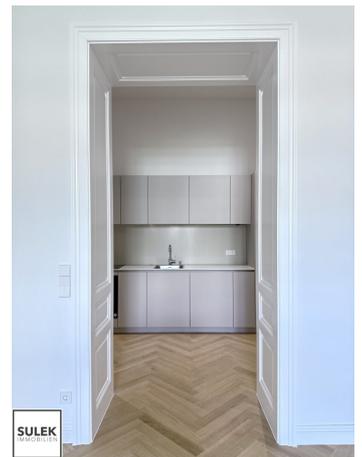




**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**VERMARKTUNGSPLAN**  
TOP 5A | 2.OG 1010 Wien, Schottenring 35

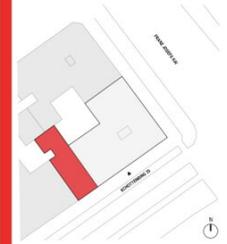


WOHNNUTZFLÄCHE		FREIFLÄCHEN	
AR	180 m <sup>2</sup>	Balkon	3,35 m <sup>2</sup>
Bad	4,25 m <sup>2</sup>	<b>SUMME</b>	<b>3,35 m<sup>2</sup></b>
Balkon	15,51 m <sup>2</sup>		
Küche	9,55 m <sup>2</sup>		
Garderobe	8,45 m <sup>2</sup>		
Zimmer 1	9,72 m <sup>2</sup>		
Zimmer 2	17,28 m <sup>2</sup>		
WR	2,38 m <sup>2</sup>		
WC	1,15 m <sup>2</sup>		
<b>SUMME</b>	<b>118,24 m<sup>2</sup></b>		

Raumhöhe ca. 3,50m  
Raumhöhe z.G. ca. 3,40m



SHOTTENRING



**SULEK**  
IMMOBILIEN

Die im Plan dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht im Lieferumfang enthalten. Einbaukosten nicht in die Aufwandskosten - Gefahr vor Schwebenbildung. Bei der Erstellung der Durchgangsliste werden Türschwellen, schwellen, schießer und Neuseitlinge bis 3cm nicht berücksichtigt. Für Möbelskizzen in Naturholz zu rechnen. Die Elektroarbeiten sind separat vor Ort aufzunehmen.

unverändliche Postleiste  
Planstand: 04.04.2025 Maßstab: 1:500



Legende

- 3.D. abgehängte Decke
- FFS1 tiefer Parquetbelag
- Parquet
- Fliesen
- Holzbelag

**WIENER STÄDTISCHE**  
VIENNA INSURANCE GROUP

# Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um **Übermittlung konkreter Terminvorschläge** Ihrerseits über das [Kontaktformular](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) ([www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) - Herrn Sezgin auswählen!).

**Wenn Sie sich für einen Besichtigungstermin bewerben möchten, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:**

- Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- Wie viele Personen möchten einziehen?
- Was machen Sie beruflich? (Voraussetzung zur Anmietung sind mind. 40% vom Nettoeinkommen für die Bruttomiete)
- Wie hoch ist Ihr monatliches Nettoeinkommen?

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Wohnung.**

Zur befristeten Vermietung (5 Jahre) steht diese rd. 116 m<sup>2</sup> große Wohnung am Schottenring, 1010 Wien **ab 1.7.2025** zur Verfügung.

Es handelt sich hierbei um einen ERSTBEZUG nach Sanierung!

Die Wohnung liegt im 2. Liftstock, sie teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe
- Wohnzimmer mit rd. 38m<sup>2</sup> und Zugang zum rd.3m<sup>2</sup> großen Balkon
- getrennte Küche mit rd. 11m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer mit rd. 16m<sup>2</sup> und 17m<sup>2</sup> und ein Umkleidezimmer mit rd. 9m<sup>2</sup>
- ein Abstellraum
- getrenntes WC
- Waschraum mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit einem Handwaschbecken und Dusche

Die Kosten für Strom und Gas sind verbrauchsabhängig zu bezahlen und kommen separat zur inserierten Miete hinzu.

## 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. Bei Mietern ohne eigenes Einkommen (Studenten) wird eine Bürgschaft mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.

## Lage / Infrastruktur.

Das Haus befindet sich an der **Ecke Schottenring / Franz-Josef-Kai**. Für eine perfekte Nahversorgung sorgen ca. 300m entfernte **Supermärkte z.B. Billa, Hofer**. Auch andere Geschäfte liegen nur wenige Meter vom Haus entfernt (z.B. Bipa, Bäckerei/Café Anker). Ein **Fitnesscenter**, eine **Apotheke**, eine **Bankfiliale**, sowie viele Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Vielzahl und Vielfalt der Lokale wird in Richtung Zentrum immer größer. An der nahegelegenen Station "**Schottenring**" halten die U-Bahn-Linien **U2, U4**, die Straßenbahnlinien **1, 31, 71** die Buslinie **3A** und die Nachtbuslinie **N31**. Zu Fuß erreichen Sie das Zentrum (Stephansplatz) innerhalb ca. 15 Minuten. Für sportliche Aktivitäten im Freien bieten sich diverse umliegende, kleine Parks bzw. der **Donaukanal** an.

\*\*\*\*\*

**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. 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 <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap