

**Rarität! Stilvolle 3 Zimmer Wohnung mit Garten und
Terrasse inmitten von Mariahilf - ab 01.08.25 verfügbar!**



Objektnummer: 25801

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,21 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	79,54 m ²
Keller:	6,66 m ²
Heizwärmebedarf:	C 84,56 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Gesamtmiete	2.000,00 €
Kaltmiete (netto)	1.666,00 €
Kaltmiete	1.818,18 €
Betriebskosten:	152,18 €
USt.:	181,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili

Mittelsmann Philipp Sul
Fasangasse 30/10
1030 Wien

T +43 664 354 11 44
H +43 664 354 11 44

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.



gstermin zur





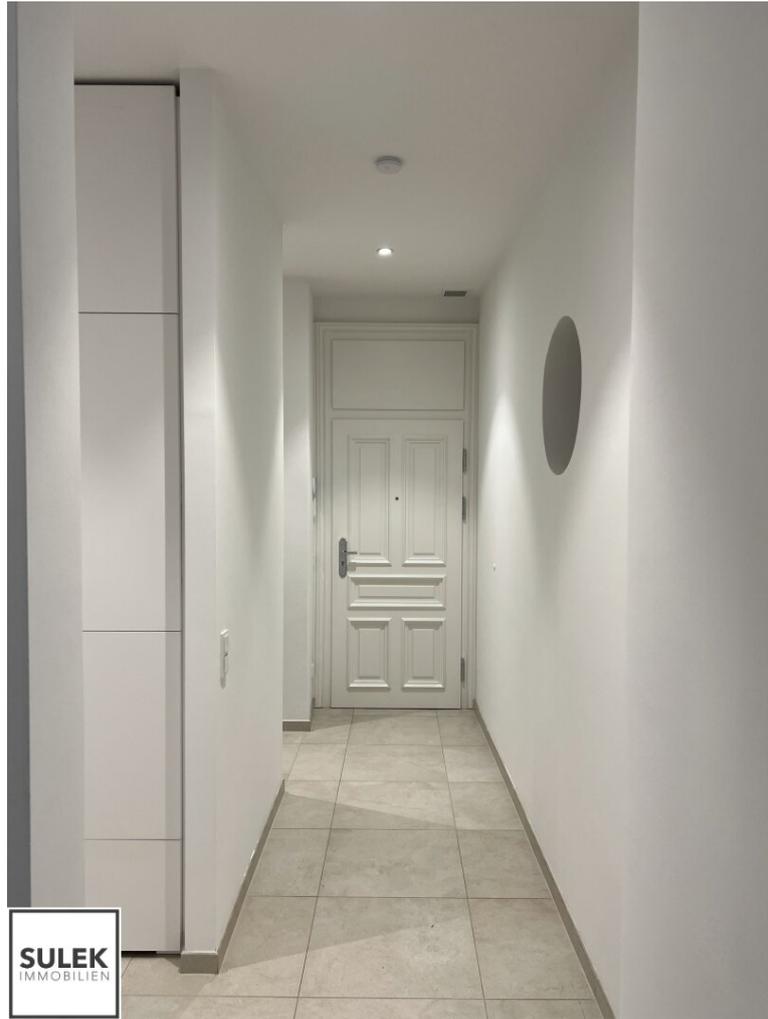
SULEK
IMMOBILIEN

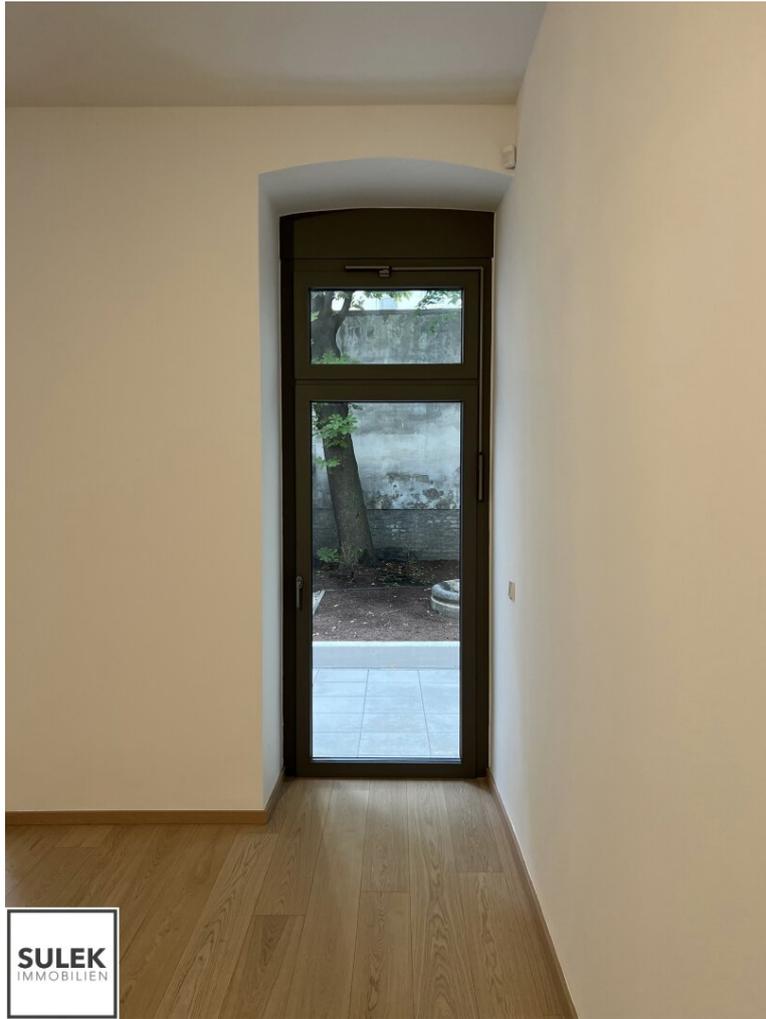


SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN











SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN

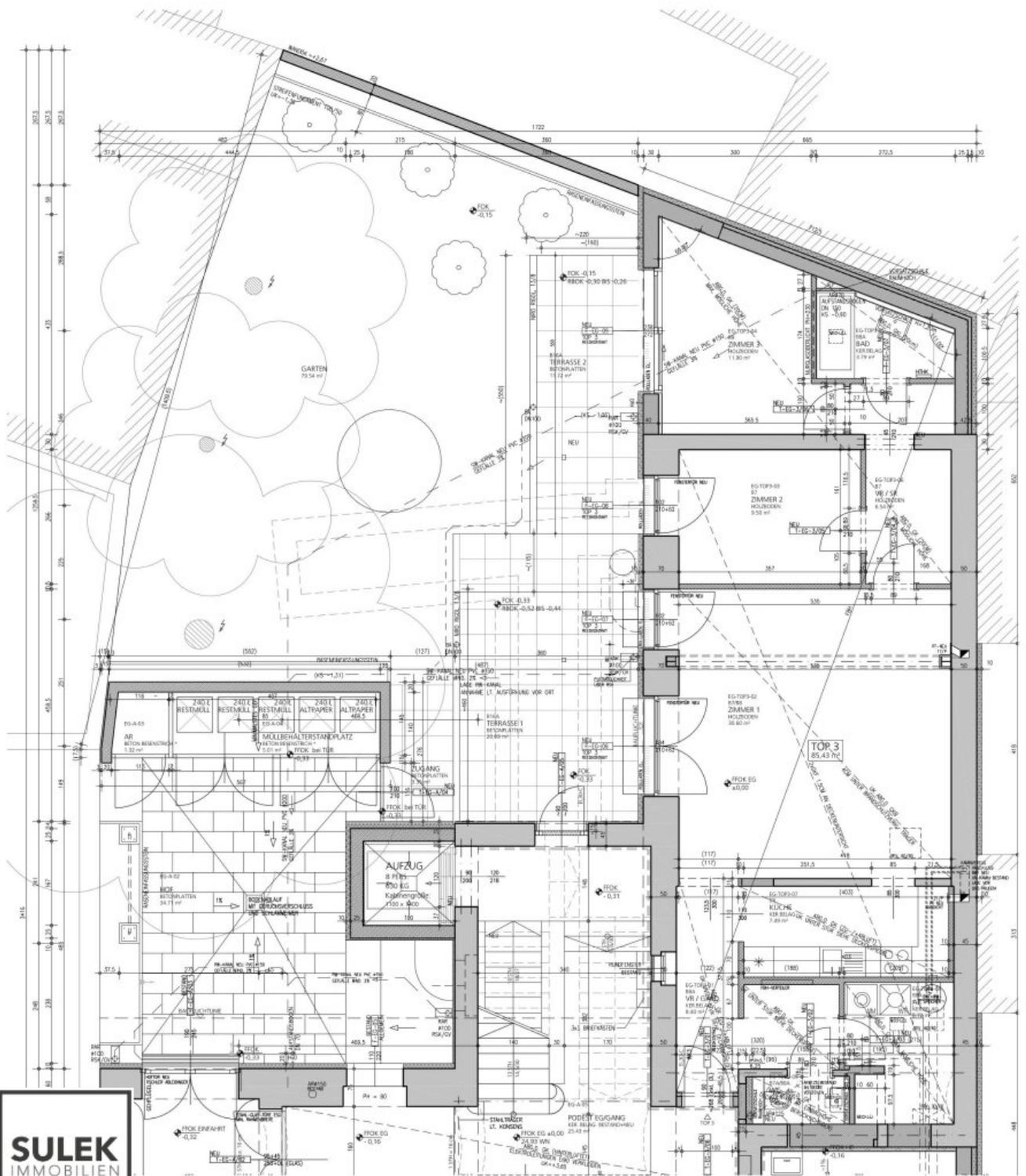




SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende!

Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, füllen Sie bitte verpflichtend das Formular unter folgendem Link aus:

www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Herrn Bilgili auswählen!). Da die Wohnung derzeit noch bewohnt wird, melden wir uns sodann nach Absprache mit den aktuellen Mieter:innen, verlässlich zur Terminvereinbarung.

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

- **Einzugsdatum: Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?**
- **Haushaltsgröße: Wie viele Personen möchten einziehen?**
- **Haushaltsnettoeinkommen: Was machen Sie beruflich? (min. erforderlich € 4.500,-)**

Herzlichen Dank!

Wohnung.

Zur befristeten Vermietung gelangt eine äußerst attraktive 3-Zimmer Wohnung in nachgefragter Lage des 6. Bezirks. Die Wohnung wird derzeit noch bewohnt und ist ab 1. August 2025 beziehbar.

Insgesamt bietet sich Ihnen hier die Möglichkeit eine Wohnung in einem top Zustand mit einer hochwertigen, modernen und sehr stilvollen Einrichtung anzumieten - eine Kombination aus schlichten Weiß- und Naturtönen, kombiniert mit warmen Holz.

Diese Mietwohnung ist situiert im Erdgeschoss eines schönen Altbaus und umfasst eine Fläche von rd. 86m², zuzüglich Freiflächen, die sich wie folgt aufteilen:

- ein möblierter Vorraum mit praktischer, möblierter Garderobennische,
- ein großzügiges Wohnzimmer (rd. 31m²) inklusive Wohnwand, mit Trennwand zur Küche,
- eine schöne, moderne, in Naturtönen gehaltene Küche (voll ausgestattet),
- ein Technikraum bietet zusätzlichen Stauraum, inkl. Waschmaschinen-Anschluss,
- ein möbliertes Badezimmer mit Badewanne,

- ein separates WC mit Spiegel und Handwaschbecken,
- zwei Schlafzimmer,
- Terrasse (rd. 32m²),
- Garten (rd. 79m²).

Die Terrassen und der anschließende Garten sind über alle drei Wohnräume begehbar und ein absolutes Highlight dieser Wohnung. Sowohl die Wohnung als auch die Freiflächen sind gänzlich zum Innenhof hin ausgerichtet.

Ein ca. 6m² großes Kellerabteil runden das Angebot perfekt ab! Der Hausgemeinschaft stehen weiters Fahrradabstellmöglichkeiten im Innenhof zur Verfügung.

Wichtig zu wissen:

- Geheizt wird mittels einer Gasetagenheizung (Gas-Kombi-Therme). Die Kosten für Gas und Strom sind in der inserierten Miete nicht inkludiert und werden nach Verbrauch bezahlt.
- Ein KFZ-Abstellplatz (Stapelparker) kann optional zusätzlich angemietet werden. Die monatliche Bruttogesamtmiete beträgt € 150,-.
- 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.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Nahversorger (z.B. Billa, Spar - 280m), viele weitere Geschäfte, sowie eine Vielzahl an diversen Lokalen/Restaurants. Die beliebte Einkaufsstraße Mariahilfer Straße selbst befindet sich ebenfalls nur 700m (8 Gehminuten) entfernt und bietet ein überaus großes und vielfältiges Angebot an Geschäften, Restaurants und Bars. Weiters befinden sich demnach auch nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt eine Bankfiliale, Apotheke, Fitnessstudios, Ärzte.

Die öffentliche Anbindung ist als bestens zu bezeichnen, nur wenige Schritte von der Liegenschaft entfernt hält der Bus **57A** in Richtung Innenstadt (Burgring) und Anschützgasse (15. Bezirk). sowie die Buslinien **13A, 14A, N71**. Damit erreichen Sie auch innerhalb 7 Minuten (zu Fuß ca. 13 Min) die **U6** - Haltestelle "Gumpendorfer Straße". Ebenfalls in Gehreichweite befindet sich die U-Bahn-Station "Zieglergasse" der Linie **U3** und der Linie **U4** (Pilgramgasse / Margaretengürtel) - 700m Entfernung. Je nach Ziel, finden Sie somit in jede Richtung hin eine andere U-Bahnlinie!

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

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die 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. Weiteres 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 <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap