

**ERSTBEZUG nach Generalsanierung: 4-Zimmer-Wohnung
am Schottenring ab August verfügbar (U2/U4-Nähe)**



Objektnummer: 25812

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,06 m ²
Nutzfläche:	94,06 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 97,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,72
Gesamtmiete	2.264,30 €
Kaltmiete (netto)	1.787,14 €
Kaltmiete	2.058,45 €
Betriebskosten:	235,66 €
USt.:	205,85 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Christian Meyrhofer

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH





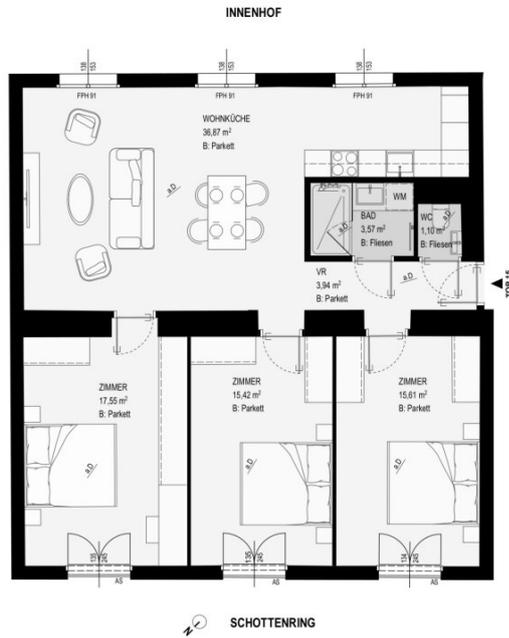




VERMARKTUNGSPLAN

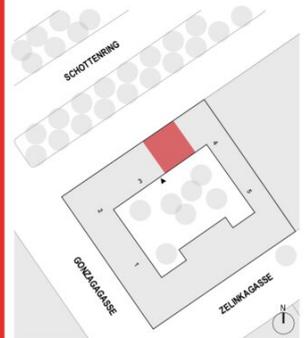
TOP 15 | 6.OG

1010 Wien, Schottenring 28



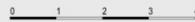
WOHNNUTZFLÄCHE

Vorraum	3,94 m ²	Raumhöhe a.D.	2,70m
WC	1,10 m ²		
Bad	3,57 m ²		
Zimmer	15,61 m ²		
Zimmer	15,42 m ²		
Zimmer	17,55 m ²		
Wohnküche	36,87 m ²		
SUMME	94,06 m²		



gestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht im Lieferumfang enthalten. Einbaumöbel
Benutzung stellen - Gefahr vor Schimmelbildung. Bei der Ermittlung der Durchgangshöhe
schlag -schwellen -schleier und Niveausprünge bis 3cm nicht berücksichtigt. Für
1 in Naturmaße zu nehmen. Die Elektroauslässe sind mietersets vor Ort aufzunehmen.

unverbindliche Plankopie
Planstand
02.04.25
Maßstab
1:100



Legende

- a.D. abgehängte Decke
- FPH fertige Parapetenhöhe
- Parkett
- Fliesen
- Holzbelag



Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende!

Bitte um Kontaktaufnahme über das [Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Herrn Meyrhofer auswählen!)

Wenn Sie sich für einen Besichtigungstermin interessieren, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:

- **Bezugsdatum:** Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- **Haushaltsgröße:** Wie viele Personen möchten einziehen?
- **Haushaltsnettoeinkommen:** Was machen Sie beruflich?

Herzlichen Dank!

HINWEIS: Die Wohnung ist derzeit noch eine Baustelle. Die Sanierungsarbeiten werden Ende Juli abgeschlossen, so dass die Wohnung ab 1.8.2025 bezugsfertig ist.

Wohnung.

Zur befristeten Vermietung steht eine sanierte, gut geschnittene, schöne 4 Zimmer Wohnung in perfektem Zustand am Schottenring 28, 1010 Wien nach Beendigung der Sanierungsarbeiten, voraussichtlich ab 31.07.25, zur Verfügung.

Das Objekt ist situiert im 6. Liftobergeschoss und umfasst eine Wohnnutzfläche von ca. 94 m², die sich wie folgt aufteilt:

- ein Vorraum mit Platz für eine Garderobe,
- ein getrenntes WC mit Handwaschbecken,
- ein Badezimmer mit Walk-in-Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinen-Anschluss,
- eine geräumige Wohnküche inkl. hochwertiger Küche (Miele-Geräte),
- drei Schlafzimmer mit rd. 15m² bis 18m².

Aufgrund der hohen Stockwerklage und großen Fensterflächen ist die Wohnung ganztägig hell.

Ein Kellerabteil rundet das Angebot perfekt ab. PKW-Abstellplätze im Innenhof können optional zusätzlich angemietet werden (€ 216 brutto / Monat).

Die Kosten für Strom und Gas sind verbrauchsabhängig und kommen separat hinzu.

Sonstiges.

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

Lage/Infrastruktur.

Das Haus befindet sich auf der **Ecke Schottenring / Gonzagagasse**. 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 Straßenbahnlinie **1**, 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.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap