

**Abendsonne auf der Loggia genießen! Hochwertige 2
Zi.-Neubauwohnung ab 1.9.25 verfügbar!!**



Objektnummer: 25817

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anton-Scharff-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,29 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,21 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Gesamtmiete	1.185,00 €
Kaltmiete (netto)	967,00 €
Kaltmiete	1.077,27 €
Betriebskosten:	110,27 €
USt.:	107,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Elisabeth Olt

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien

T +43 1 226 27 20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



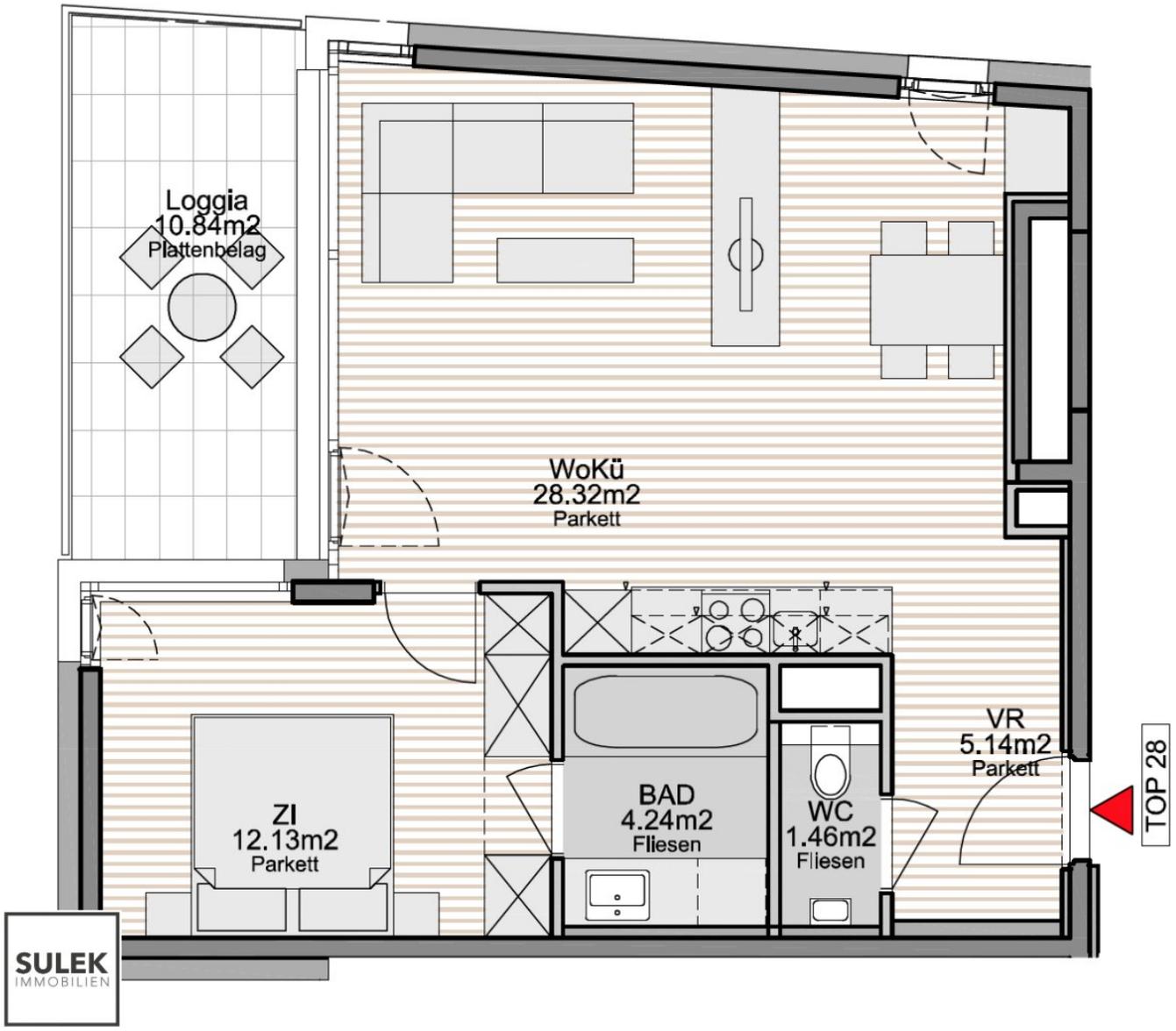








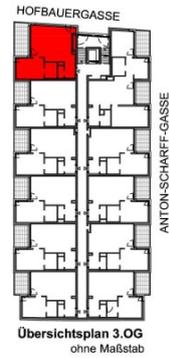
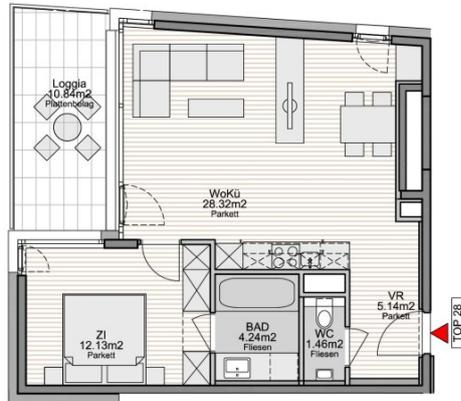




WOHNHAUSANLAGE IN 120 WIEN ANTON-SCHARFF-GASSE 7

WOHNUNG 28
2-ZIMMER-WHG

3.OG
51.29 m²



01 Vorraum	5.14 m ²
02 WC	1.46 m ²
03 Bad	4.24 m ²
04 Zimmer	12.13 m ²
05 Wohnküche	28.32 m ²

Wohnnutzfläche
exl. Loggia **51.29m²**

06 Loggia 10.84 m²

1:100



Die Küche ist im Mietpreis enthalten. Die restlichen Möblierungen sind Einrichtungsvorschläge und nicht inbegriffen.
Flächenänderungen und technische Änderungen sind vorbehalten

Stand: Dezember 2015

SULEK
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,

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 Meyrhofer auswählen!)

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

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

Herzlichen Dank!

HINWEIS: Die Bildaufnahmen stammen aus der Erstvermarktung der darunter liegenden Wohnung im 2.OG! Die gegenständliche Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss.

Unter folgendem Link können Sie vorab eine Videobesichtigung durchführen: [VIDEO](#).

Wohnung:

Diese perfekt aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung bietet auf insgesamt rund 52m² Wohnfläche alles was das Herz begehrt. Der gepflegte Zustand dieser Neubauwohnung und der gesamten Anlage bieten gleichwohl ein charmantes und wohnliches, als auch äußerst vornehmes Ambiente.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss, ist westseitig ausgerichtet und besteht aus einem Vorraum der genügend Platz für einen Schrank bietet mit anschließender Toilette, einer offenen 28m² großen Wohn-Küche mit hochwertigen Miele-Geräten, einer offenen 11m² Loggia und einem Schlafzimmer mit Ausgang auf die Loggia und einem En-Suite Badezimmer mit Wanne und Waschbecken.

Sowohl das Schlafzimmer als auch das sehr offen gestaltete Wohn- und Esszimmer mit Ausgang auf die 11m² große Loggia ist sehr freundlich und lichtdurchflutet. Das Badezimmer wird mit den hochwertigen Materialien auch höchsten Ansprüchen gerecht. Es ist mit wunderschönen naturfarbenen Fliesen verliebt.

Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab.

Lage / Infrastruktur:

Die Wohnung liegt in der Anton-Scharff-Gasse im 12. Wiener Gemeindebezirk. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die naheliegenden Stationen der Buslinie 12A, sowie Straßenbahnlinien 6, 18 und die fußläufig erreichbare U-Bahn-Station "Margaretengürtel" (5 Gehminuten - 400m) bestens gegeben.

Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe (Billa - 280m, Hofer - 300m). Auch mehrere Parks sind nur einen Katzensprung entfernt, sowie diverse Restaurants, Fitnessstudios.

Wichtig zu wissen:

- Heiz- und Stromkosten sind nicht inkludiert in der Miete.
- Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung die **letzten drei Gehaltszettel** und bei Selbstständigen den aktuellsten Einkommenssteuerbescheid.

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.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap