

**Gut geschnittene, modernisierte 4 Zimmer Wohnung mit
Fernblick beim Schweizergarten - ab 1.9. beziehbar! - keine
WG möglich**



Objektnummer: 25815

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,05 m ²
Nutzfläche:	90,05 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 96,13 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Gesamtmiete	1.791,00 €
Kaltmiete (netto)	1.494,74 €
Kaltmiete	1.764,07 €
Betriebskosten:	269,33 €
USt.:	26,93 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Michael Stadlmayr



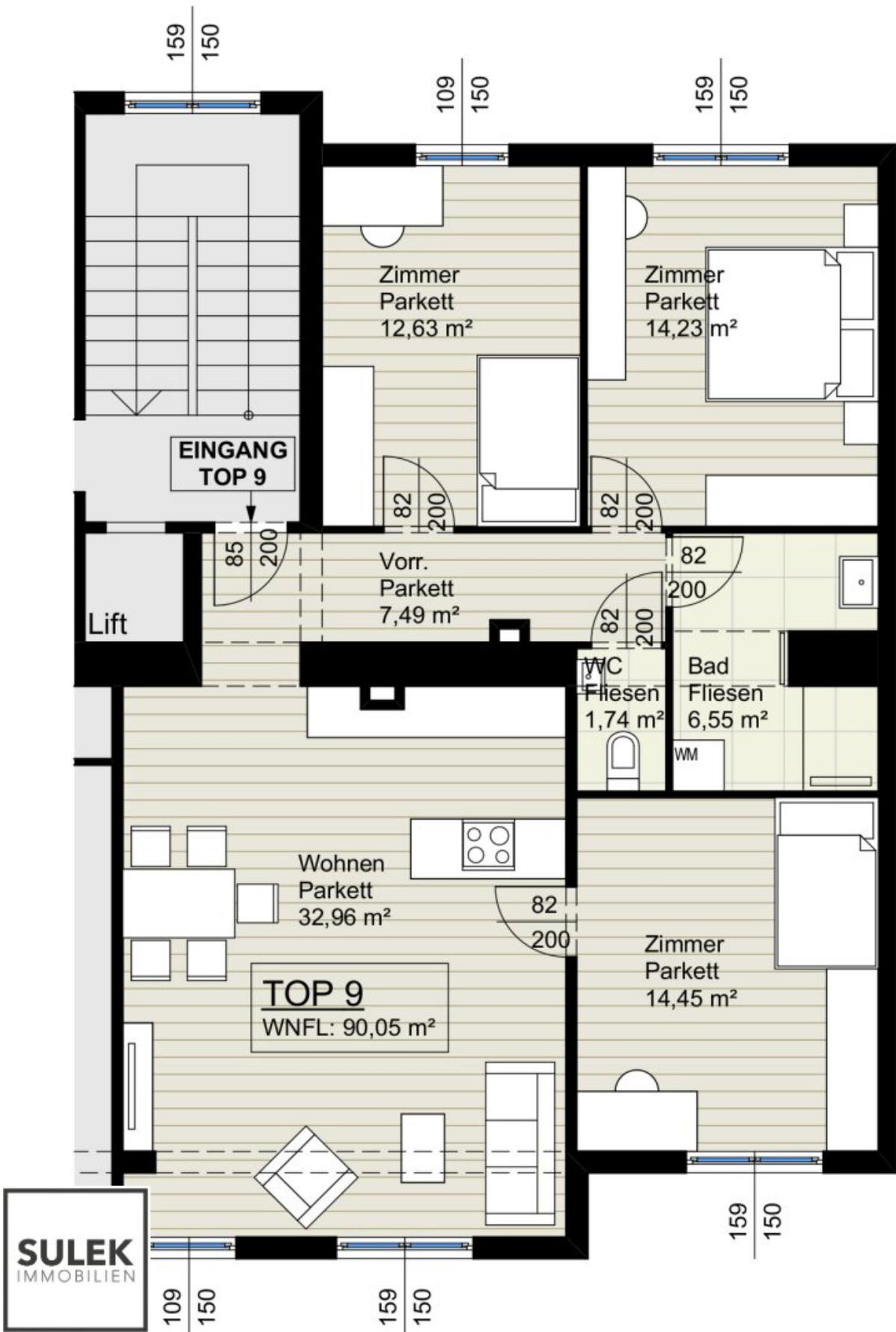












Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,

Bitte um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Elisabeth Olt / Praktikant:in auswählen)!

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?

Herzlichen Dank!

Wohnung.

Diese 4 Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock eines sanierten Neubauhauses bietet auf rd. 90m² einen gut durchdachten Grundriss und ist sowohl nord- und hofseitig, als auch süd- und straßenseitig ausgerichtet - ideal zum Querlüften!

Aktuell wird die Wohnung noch bewohnt und steht ab 1. September 2025 zur befristeten Miete zur Verfügung.

Die Fassade der 1965 errichteten Liegenschaft wurde 2021 saniert und erstrahlt in neuem Glanz. Auch die Wohnung selbst wurde kürzlich generalsaniert.

Über den zentralen Vorraum, ausgestattet mit Deckenspots, sind, bis auf 1 Schlafzimmer, alle Räumlichkeiten erreichbar:

- das großzügige, helle Wohnzimmer inkl. vollausgestatteter Küche (rd. 33m²) mitsamt schönem Grün- und Fernblick auf den Schweizergarten und darüber hinaus,
- zwei hofseitige und demnach ruhige Schlafzimmer mit einer Größe von jew. rd. 13-14m²,
- ein raumhoch verfliesenes Design-Badezimmer mit Badewanne, Handtuchheizkörper, Waschtisch und Spiegel, Waschmaschinen-Anschluss,
- ein separates WC mit Handwaschbecken.

Über die Wohnküche ist ein Schlafzimmer mit einer Größe von rd. 14m² begehbar. Diese zwei straßenseitig ausgerichteten Wohnräume (Wohnzimmer und 1 Schlafzimmer) sind mit Schallschutzfenstern ausgestattet.

Alle Wohnräume verfügen weiters über einen hochwertigen Echtholzparkettboden (Landhausdielen). Die Kombination aus Holz, Grau- und Weißtönen verleihen der Wohnung ein besonders exklusives Wohngefühl.

Ein ca. 3m² großes Kellerabteil rundet das Angebot perfekt ab.

Der Hausgemeinschaft steht ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung, wobei der Trockenraum aktuell als Fahrradabstellraum genutzt wird.

Geheizt wird mittels einer Gasetagenheizung. Die Kosten für Gas & Strom sind in der inserierten Miete nicht inkludiert und werden verbrauchsabhängig direkt vom Energieanbieter verrechnet.

Lage / Infrastruktur.

Das Objekt befindet sich im **Fasanviertel**, in einer der aufstrebendsten Lagen Wiens, nahe dem Belvedere und dem neu erbauten **Hauptbahnhof**. Fußläufig erreichen Sie auch bequem den **Schweizergarten**, den **Schloss Belvederegarten**, den ErsteCampus, das **Quartier Belvedere** und auch die Wiener Innenstadt binnen ca. 20 Minuten. Die großzügigen und wunderschönen Grünflächen in unmittelbarer Umgebung laden zu sportlichen Aktivitäten im Freien ein.

Der nächstgelegene Supermarkt z.B. Billa und eine Apotheke, sowie sämtliche Geschäfte in der Fasangasse sind fußläufig gut zu erreichen (ca. 7 Gehminuten, 500m). Weiters bietet die nahegelegene **Bahnhof-City** (ca. 10 Gehminuten) auch am Wochenende umfassende Einkaufsmöglichkeiten und beherbergt diverse Gastronomiebetriebe. Weiters wird nur eine Kreuzung weiter ein neues Wohnviertel „**Village im Dritten**“ errichtet - eines der nachhaltigsten und zukunftsorientiertesten Stadtentwicklungsprojekte Europas. In zentraler Lage bietet das Quartier eine ideale Kombination aus urbanem Lebensstil, grüner Erholung und modernster Infrastruktur mit einer Vielzahl an Geschäften, Bildungseinrichtungen, etc.

Die öffentliche Anbindung ist über den nahegelegenen **Hauptbahnhof** mit der U-Bahn-Linie **U1**, sowie diversen Schnellbahn-, Straßenbahn- und Buslinien als absolut perfekt zu beschreiben. Durch die optimale Lage gelangen Sie auch direkt und staufrei zum Flughafen. Nur wenige Schritte vom Haus entfernt befinden sich Haltestellen der **Straßenbahnlinien 0** (Fasangasse) **und 18** (Heinrich-Drimmel-Platz). So erreichen Sie auch ohne umzusteigen bequem die Innenstadt, sowie Stationen aller Wiener U-Bahn-Linien.

Hinweis: Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises. Bei Mietern ohne eigenes Einkommen (Studenten) wird ein Bürgschaft mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.

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. 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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap