

**Ab Oktober: ruhige 3 Zimmer Maisonette Wohnung inkl.
südseitiger Loggia in beliebter Lage - nahe U6 &
Mariahilfer Straße!**



Objektnummer: 25861

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaiserstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,48 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Gesamtmiete	1.850,01 €
Kaltmiete (netto)	1.425,18 €
Kaltmiete	1.602,21 €
Betriebskosten:	156,45 €
Heizkosten:	75,06 €
USt.:	172,74 €
Provisionsangabe:	

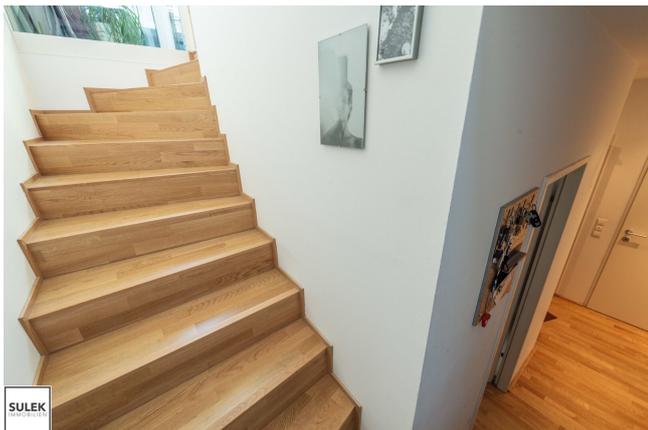
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Christian Meyrhofer









SULEK
IMMOBILIEN

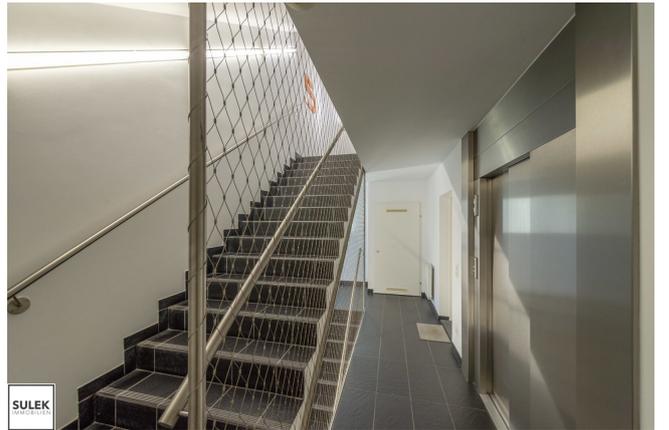


SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



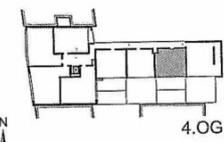
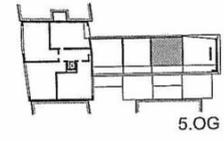
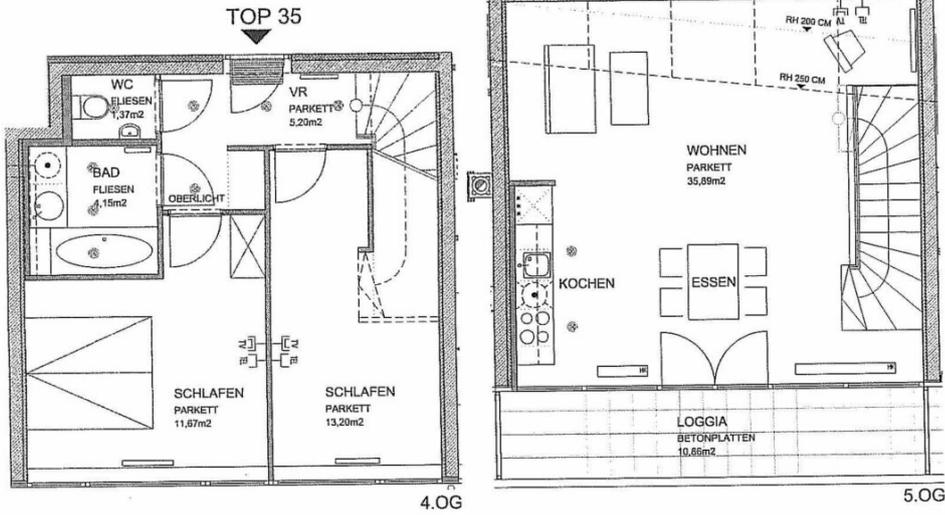




SULEK
IMMOBILIEN

KAISERSTRASSE 68

1070 WIEN
WOHNHAUS

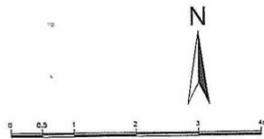


TOP 35 4./5.OG

NUTZFLÄCHE 71,48M2
LOGGIA 10,86M2

15 DEZEMBER 2004

MÖBLIERUNGSVORSCHLAG



DIE DARGESTELLTE EINRICHTUNG
- AUSGENOMMEN WASCHTISCH, WC, BADEWANNE U. KÜCHE -
IST NICHT IM LIEFERUMFANG ENTHALTEN!

SULEK
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Werte InteressentInnen!

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 (bitte Elisabeth Olt / Praktikant:in auswählen!)

Herzlichen Dank!

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

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

Herzlichen Dank!

HINWEIS: Die Bildaufnahmen stammen aus einer nahezu baugleichen Wohnung in der selben Etage (Nachbarwohnung)! Die Wohnung wird bis auf die Küche unmöbliert vermietet.

Sie wollen stadtnah wohnen, gleichzeitig aber trotzdem einen Ort haben, an dem Sie sich vom Stadtlärm zurückziehen können?

Dann ist diese entzückende 3-Zimmer Wohnung mit ca. **61m²** Wohnfläche das Richtige für ein Paar oder eine Familie, die in einer dynamischen und vielfältigen Umgebung leben wollen und auf der Suche nach einem Ort des Wohlfühlens sind. Die im 4./5. Obergeschoss gelegene und **südseitig** ausgerichtete Wohnung verfügt über eine Küche. Die Wohnung wird ansonsten unmöbliert vermietet.

ECKDATEN

- Eingang und Vorzimmer im 4. OG
- Parkettboden

- voll ausgestattete Küche
- Gaszentralheizung (Heizkosten-Akonto in der Miete bereits inkludiert)
- verfliesenes Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- ca. 30 m² großer Wohnraum mit offener Wohnküche; Schlafzimmer mit jeweils ca. 12 m² und 10 m²

Ein **Kellerabteil** ist ebenso vorhanden. Optional kann auch ein Garagenplatz angemietet werden.

WICHTIG 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.
- Heiz- und Warmwasserkosten sind in der Miete bereits inkludiert!!! Die monatliche Bruttogesamtmiete beträgt € 1.850,- inkl. Heiz- und Warmwasserkosten, exkl. Strom.

Lage / Infrastruktur.

Die Kaiserstraße liegt im beliebten 7. Wiener Bezirk Neubau und bietet eine lebendige Umgebung mit vielseitiger Kulinarik, Kultur und Einkaufsmöglichkeiten, sowie eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen. Das Viertel zeichnet sich durch historische Architektur und charmante Boutiquen und Cafés aus, während die nahegelegene **Lugner City (Einkaufszentrum)** und die **Mariahilfer Straße** das Einkaufsangebot ergänzt. Direkt vis-a-vis finden Sie einen Spar (Supermarkt) vor. Weitere Supermärkte wie den Billa oder Hofer sowie eine Apotheke, die Bäckerei Café Felzl, denn's Biomarkt, sowie unzählige starkbesuchte Restaurants, wie das Chilli und Pfeffer, das WIRR, uvm. befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die nicht einmal 300m entfernte U-Bahn-Station der Linie U6 "Burggasse-Stadthalle", sowie die Straßenbahnlinie 5, zum Praterstern führend, oder die Autobuslinie 48A, zum Ring führend, bestens gegeben.

Insgesamt lässt die Lage keine Wünsche offen – wer hier wohnt, für den sind lange Wege Vergangenheit.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Und wenn das Ziel mal weiter entfernt liegt, gibt es naheliegende Lösungen. Zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien, sowie mehrere U-Bahn-, Schnellbahn- und Zugverbindungen in direkter Umgebung ermöglichen eine schnelle Anbindung zu allen wichtigen Punkten in und außerhalb der Stadt. Der **Westbahnhof**, ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt, ist ebenfalls fußläufig erreichbar und garantiert eine **direkte Verbindung zum Flughafen** Wien Schwechat.

Nachstehend finden Sie eine detaillierte Übersicht der nahegelegenen Haltestellen:

- ca. 24m (1 Gehminute) "**Burggasse**": Straßenbahn **5**
- ca. 260m (4 Gehminuten) "**Burggasse-Stadhalle**": U-Bahn **U6**, "**Westbahnstraße**": Straßenbahn **49**, Nachtbus **N49**, "**Neustiftgasse**": Bus 48A
- ca. 950m (12 Gehminuten) **Westbahnhof**:
 - **U-Bahn-Linie U6**
 - **Schnellbahn S50**
 - diverse **Regionalzüge (ÖBB)** und **Westbahn**
 - **Vienna Airport Line** (direkte Busverbindung zum Flughafen)
 - **Straßenbahnlinien 5, 6, 9, 18, 49, 52**
 - **Nachtbuslinien N6, N8, N49, N54**

Die exzellente Nahversorgung und hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr machen die Lage besonders attraktiv.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap