

**Obere Amtshausgasse: gemütliche 2-Zimmer-Wohnung
(getrennt begehbar) mit Balkon und separater Küche - ab
1.9.25!**



Objektnummer: 25851

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 97,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	856,61 €
Kaltmiete	977,87 €
Betriebskosten:	121,26 €
USt.:	12,13 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Christian Meyrhofer





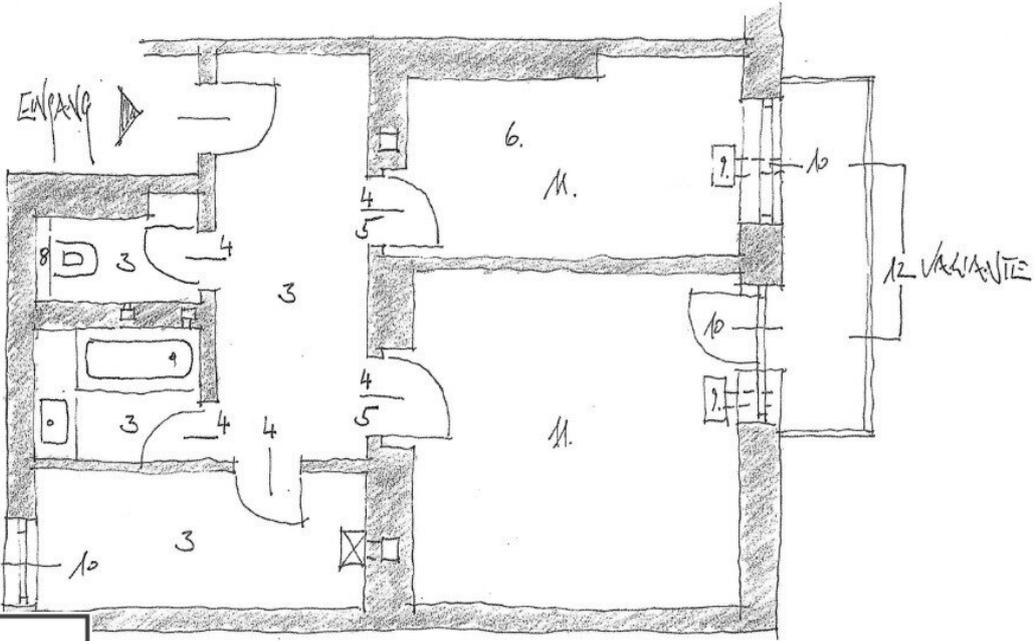






SULEK
IMMOBILIEN

ENTRANCE



Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende!

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

www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Herrn Meyrhofer auswählen!). Da die Wohnung derzeit noch bewohnt wird, melden wir uns 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?

Herzlichen Dank!

Wohnung:

Die Wohnung liegt im 4. Liftstock einer gepflegten Eigentumsanlage in der Oberen Amtshausgasse, 1050 Wien. Wie im Grundrissplan ersichtlich, sind alle Haupt- und Nebenräume getrennt begehbar. Der Balkon ist vom größeren (rechten) Zimmer aus zu betreten und zeigt straßenseitig auf die Obere Amtshausgasse in süd-östliche Himmelsrichtung. Die getrennt begehbare Küche ist in den Innenhof nordseitig ausgerichtet.

In der Wohnung wurden kleine Sanierungsarbeiten letztes Jahr durchgeführt (neue Elektrik, Tausch des Durchlauferhitzers, Einbau von Infrarotpaneelen an der Decke usw.).

Der Waschmaschinen Anschluss ist in der Küche vorbereitet. Zusätzlich steht den Mieterin im Haus eine Waschküche mit Münzeinwurf zur Verfügung.

Lage/Infrastruktur:

Inmitten des 5. Gemeindebezirk in der Oberen Amtshausgasse nächst dem Einsiedlerpark liegt die Wohnung in optimaler Infrastruktur eingebettet. Ein besonderes, wenn auch noch in der Zukunft liegendes, Zuckerl, ist die in Entstehung befindliche U Bahnstation der U2. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie notwendige Infrastruktur befindet sich in fußläufiger

Nähe. Auch die umgebaute Reinprechtsdorfer Straße ist fußläufig erreichbar.

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

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 <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap