

**Großzügige 3 Zimmer Altbau-Wohnung mit gemütlicher
Innenhof-Terrasse (50m²) & U4-Anbindung - ab 1.10.25
beziehbar!**



Objektnummer: 25894

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	106,44 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 135,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Gesamtmiete	2.190,00 €
Kaltmiete (netto)	1.749,38 €
Kaltmiete	1.990,91 €
Betriebskosten:	241,53 €
USt.:	199,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Valentina Basista

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10





SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN







SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN





SULEK
IMMOBILIEN



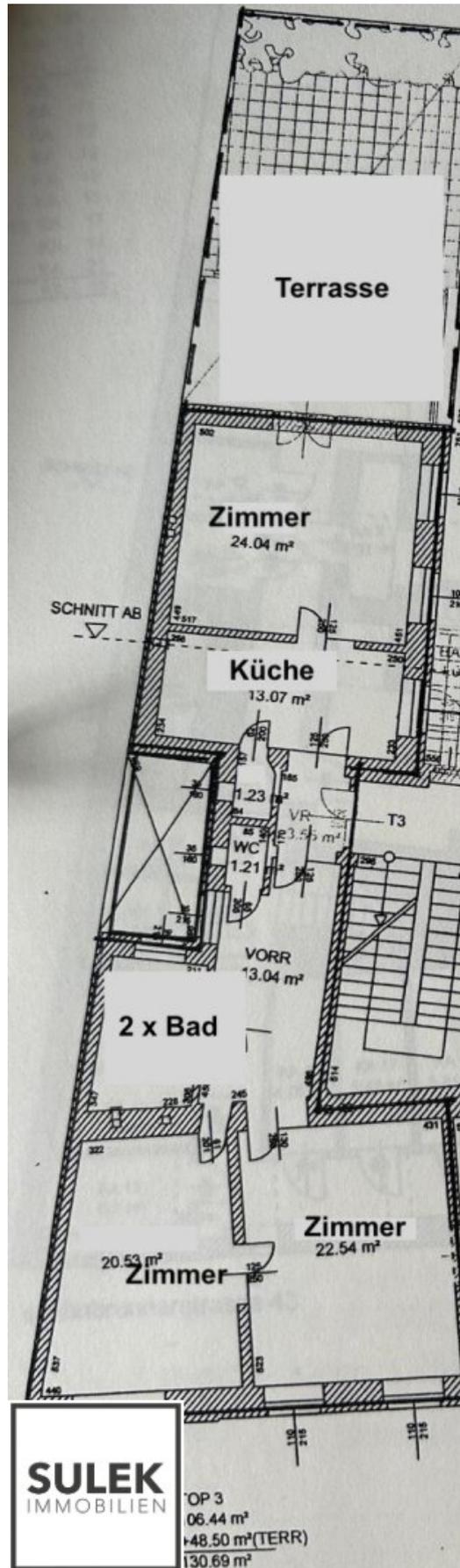
SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende!

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

www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Frau Basista 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.

Zur befristeten Vermietung steht eine charmante, großzügige und gepflegte 3 Zimmer Wohnung in der Schönbrunner Straße, 1050 Wien nach Beendigung des derzeitigen Mietverhältnisses, ab 1.10.25, wieder zur Verfügung.

Das Objekt ist situiert im 1. Liftobergeschoss und umfasst eine Wohnfläche von rd. 106m². Die gepflegte Altbauwohnung teilt sich wie folgt auf:

Über den zentralen Vorraum mit wunderschönen, alten Mosaik-Fliesen sind folgende Räumlichkeiten begehbar:

- die separate und voll ausgestattete Küche mit praktischem, anschließendem Abstellraum,
- ein separates Gäste-WC mit Handwaschbecken,
- ein Badezimmer mit Badewanne, WC und Handwaschbecken,
- ein Duschbad inklusive Dusche, Handwaschbecken,
- zwei ca. gleich große Schlafzimmer (rd. jeweils 21-23m² groß und straßenseitig ausgerichtet).

Das hofseitige Wohnzimmer ist über die Küche erreichbar. Absolutes Highlight der Wohnung ist die über das Wohnzimmer begehbare und rd. 50m² große, private Terrasse, welche zu gemütlichen Feierabenden einlädt.

In allen Wohnräumen ist ein edler Echtholzparkettboden verlegt.

Ein Kellerabteil rundet das Angebot perfekt ab.

Gut zu wissen:

Die Kosten für Gas und Strom sind verbrauchsabhängig und in der inserierten Miete nicht inkludiert.

Es besteht die Möglichkeit die Wohnung teilweise möbliert, nach Absprache mit dem derzeitigen Mieter, zu übernehmen. Manche Einrichtungsgegenstände, insbesondere die Terrassenausstattung, möchte dieser gerne verkaufen.

Die Wohnung ist nicht WG-geeignet.

Lage/Infrastruktur.

Diese charmante Wohnung in der Schönbrunner Straße bietet urbanes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur im Herzen Margareten. Profitieren Sie von der idealen Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel: Die **U-Bahn-Station der Linie U4 Pilgramgasse** ist nur etwa 270 Meter (ca. 4 Gehminuten) entfernt und mehrere **Buslinien** (12A, 13A, 14A, 59A, N60, N71) befinden sich direkt vor dem Haus oder nur wenige Gehminuten entfernt. Die Nahversorgung ist exzellent mit einem **Spar-** und **Billa-** Supermarkt und einer Bank- und Postfiliale in unmittelbarer Nähe (ca. 250m). Die Wohnung bietet eine tolle Ausgangslage, für alle die das Stadtleben lieben und Wert auf kurze Wege legen. Beliebte Orte wie die Shoppingmeile **Mariahilfer Straße** oder das **Zentrum der Innenstadt** (z.B. Wiener Staatsoper) sind mit einem 15-20 minütigen Spaziergang selbst zu Fuß gut zu erreichen. In direkter Umgebung befinden sich zudem viele, gute **Gastronomiebetriebe**. Der bekannte **Naschmarkt** (ca. 900m) ergänzt das vielfältige Angebot an kulinarischen Erlebnissen. Für Freizeitaktivitäten im Freien bieten sich gleich mehrere, kleine Parkanlagen in Margareten an (z.B.: Willi-Frank-Park, Planquadratpark, Scheupark, ...), doch der wunderschöne, große **Schlosspark Schönbrunn** liegt auch nur 7 Fahrtminuten mit der U-Bahn U4 entfernt.

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.

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 <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap