

**Erstbezug nach Generalsanierung in der Taborstraße 63 -  
perfekt angebunden: 3 Zimmer inkl. Wohnküche + Balkon**



**Objektnummer: 25930**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Taborstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1954
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	74,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,29 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,71
Gesamtmiete	1.833,54 €
Kaltmiete (netto)	1.467,20 €
Kaltmiete	1.666,85 €
Betriebskosten:	168,57 €
USt.:	166,69 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



M.A., MBA Philipp Sulek





**SULEK**  
IMMOBILIEN

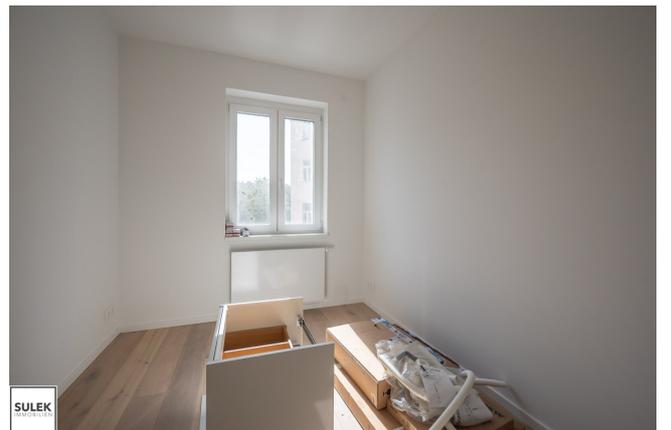
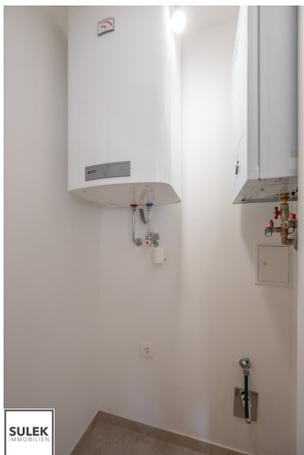


**SULEK**  
IMMOBILIEN

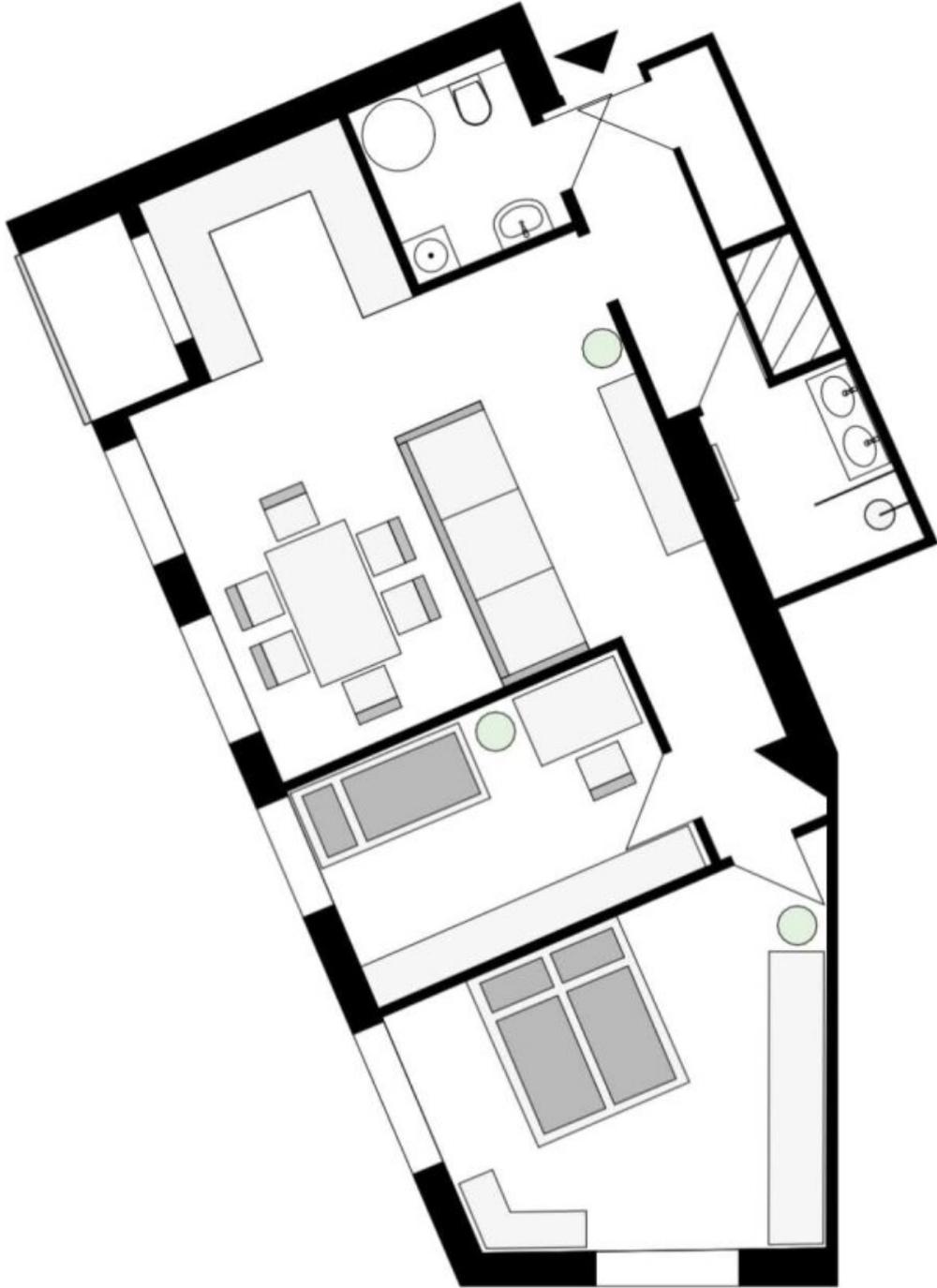


**SULEK**  
IMMOBILIEN









## Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende!

Bitte um Kontaktaufnahme über das [Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Herrn Meyrhofer auswählen!).

*Wenn Sie sich für einen Besichtigungstermin interessieren, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:*

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

Herzlichen Dank!

\*\*\*\*\*

### Liegenschaft.

Die gegenständliche Wohnung liegt im 3. Liftstock der Wohnhausanlage in der Taborstraße 63, 1020 Wien und wird befristet vermietet. Es handelt sich hierbei um einen ERSTBEZUG NACH GENERALSANIERUNG.

Die Wohnfläche beträgt ca. 74 m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- separates WC
- Badezimmer mit Dusche
- Wohnzimmer mit voll ausgestatteter Küche
- 2 Zimmer
- Abstellraum
- Loggia

Aufgrund der Lage zur Taborstraße, kann es bei offenem Fenster zu einer Beeinträchtigung durch den Straßenlärm kommen.

### Lage.

Die Lage in der Taborstraße spricht für sich selbst. Die Liegenschaft befindet sich im Karmeliterviertel, angrenzend an das Volkertviertel, und liegt somit unweit vom Augarten und Donaukanal. Auch die Wiener Innenstadt, mit einem breit gefächertem Angebot an Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit- und Kulturprogrammen, ist nur einen

kurzen Spaziergang entfernt. Öffentlich ist die Liegenschaft aufgrund naheliegender Haltestellen der U-Bahn-Linien U1, U2, Straßenbahnlinien 1, 2 und Buslinien 5B, N29 perfekt angebunden. Eine Apotheke befindet sich weiters im Haus und direkt gegenüber ein Supermarkt (Billa). Weitere Lebensmittelgeschäfte (Lidl - 450m, Penny - 300m, Spar Gourmet - 350m), sonstige Boutiquen, Restaurants, Arztpraxen etc. befinden sich in direkter Umgebung (Taborstraße, Praterstern).

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

"Heinestraße" - Straßenbahn 1, 2, Bus 5B, Nachtbus N29 (20-50m entfernt, ca. 1 Gehminute)

"Taborstraße" - U-Bahn U2; diverse Nachtbuslinien (350m entfernt - ca. 5 Gehminuten)

"Praterstern" - U-Bahn U1, U2, S-Bahn, div. Buslinien (5B, 80A) und Straßenbahnlinie 5,0 (900m entfernt - ca. 13 Gehminuten)

Ob Spaziergehen im Augarten, Bummeln in der Stadt oder ein Cocktail am Donaukanal - die Lage lässt keine Wünsche offen.

\*\*\*\*\*

**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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap