

ERSTBEZUG nach Sanierung: 4 Zimmer Wohnung in der Johannagasse beziehbar ab sofort beziehbar!



Objektnummer: 25931

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

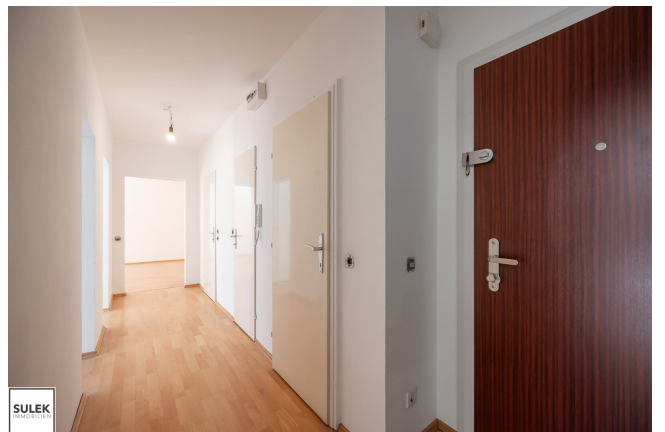
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,52 m ²
Nutzfläche:	75,52 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Gesamtmiete	1.650,00 €
Kaltmiete (netto)	1.276,08 €
Kaltmiete	1.453,74 €
Betriebskosten:	177,66 €
Heizkosten:	43,85 €
USt.:	152,41 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili

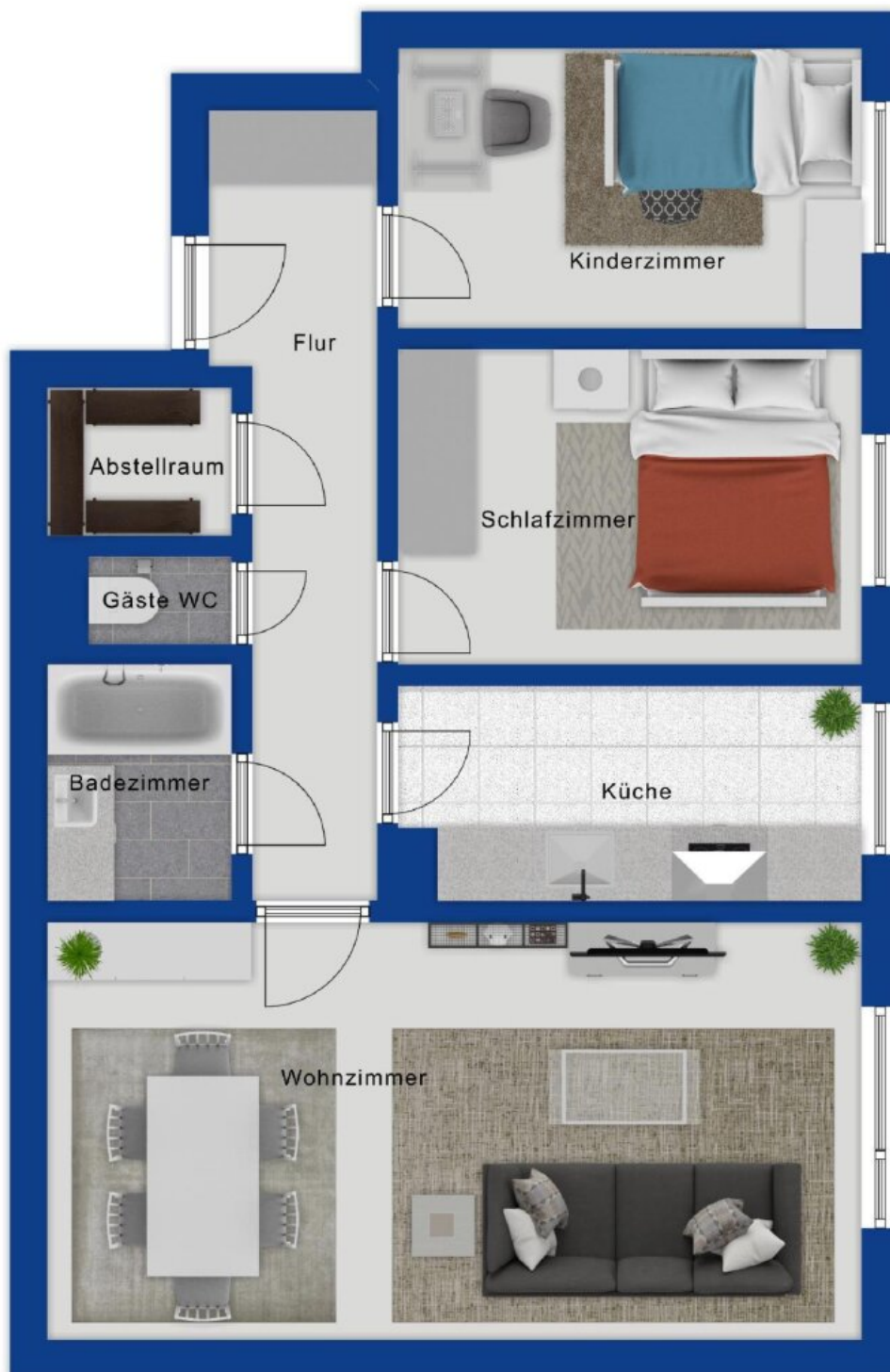












Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende!

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

HINWEIS: Der Grundrissplan stimmt nicht mit den Gegebenheiten nach der Sanierung überein! Die Küche wird ins Wohnzimmer verlegt (Wohnküche), so dass ein zusätzliches Zimmer entsteht. Beziehbar ist die Wohnung nach Beendigung der Sanierungsarbeiten, voraussichtlich ab 1. September 2025! Die Bildaufnahmen werden laufend adaptiert.

Wohnung.

Zur Miete gelangt eine sanierte 4 Zimmer Wohnung in verkehrsberuhigter Lage in der Johannagasse 3a, 1050 Wien.

Das Objekt befindet sich im 1. Liftstock eines Neubaus und bietet auf rund 75m² alles was das Herz begehrt und teilt sich wie folgt auf:

- zentraler Vorraum
- drei Schlafzimmer
- großzügige Wohnküche
- Badezimmer mit Badewanne und Handwaschbecken
- separates WC
- praktischer Abstellraum

Aufgrund der größtenteils süd-westseitigen Ausrichtung ist die Wohnung als hell zu beschreiben.

Geheizt wird mit einer **Zentralheizung**. Die **Kosten für das Heizen und Warmwasser** sind in

der Gesamtmiete bereits **inkludiert!**

Lage / Infrastruktur.

Die Johannagasse 3a befindet sich im **5. Wiener Gemeindebezirk, Margareten**, einem lebendigen und zentralen Stadtteil. Die **Lage** bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, was sie ideal für Berufspendler und Stadtliebhaber macht.

Einkaufsmöglichkeiten:

- **Naschmarkt** – Der berühmte Markt ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt und bietet eine Vielzahl an frischen Lebensmitteln, internationalen Delikatessen und kleinen Läden.
- **Mariahilfer Straße** – Eine der bekanntesten Einkaufsstraßen Wiens mit zahlreichen Geschäften, Kaufhäusern und Cafés ist in wenigen Minuten zu erreichen.
- **Supermärkte und Nahversorger** – In unmittelbarer Nähe finden Sie Supermärkte wie **Billa, Spar** und **Lidl**, die eine bequeme Versorgung des täglichen Bedarfs ermöglichen.

Verkehrsanbindung:

Nachstehend finden Sie eine Übersicht der nahegelegenen Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel:

- Die **U-Bahn-Station Margareten Gürtel (U4)** ist nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum.
- Mehrere Straßenbahn- und Buslinien, darunter die Linien **6, 18 und 62** sowie der **Citybus 3A**, sind ebenfalls in der Nähe und bieten hervorragende Erreichbarkeit in alle Richtungen.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap