

## **Generalsanierte 3 Zi.Wohnung in zentraler Lage mit Donaukanal-Blick (2 getrennt begehbare Zimmer)**



**Objektnummer: 25929**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 122,92 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,04
<b>Gesamtmiete</b>	1.981,90 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.621,52 €
<b>Kaltmiete</b>	1.801,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,82 €
<b>USt.:</b>	180,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**M.A., MBA Philipp Sulek**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10











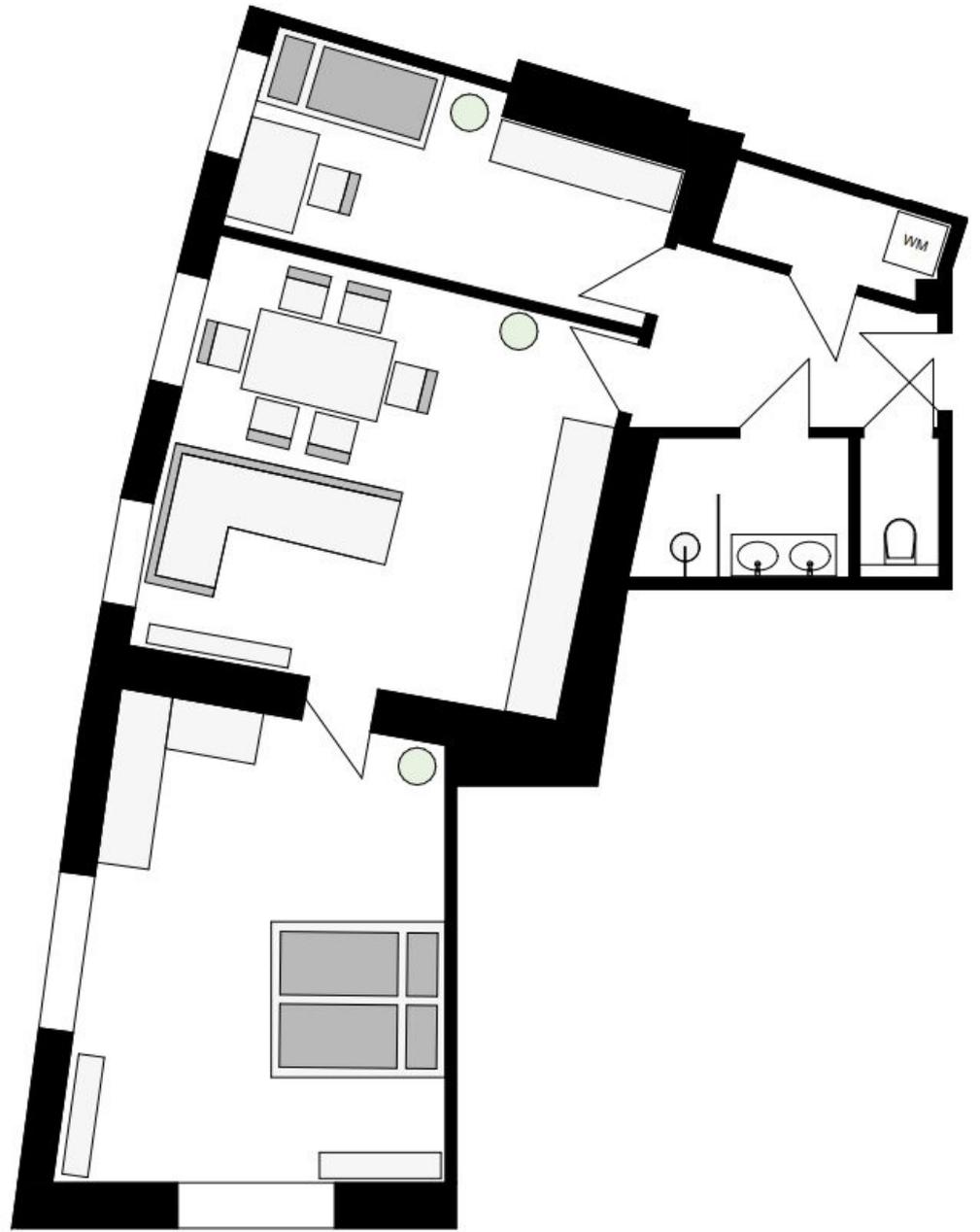
**SULEK**  
IMMOBILIEN



**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 wird zur befristeten Miete angeboten und liegt im ersten Liftstock der 1959 errichteten Wohnhausanlage in der Rembrandtstraße 1, 1020 Wien.

Die Wohnfläche beträgt ca 69m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:

- ein Vorraum mit genügend Platz für eine Garderobe
- ein WC
- ein Badezimmer mit Dusche, zwei Handwaschbecken und Spiegel
- ein Abstellraum
- eine Wohnküche
- 2 Zimmer

In dem Haus befinden sich insgesamt vierzig Wohneinheiten.

Die Beheizung erfolgt mittels einer zentralen Wärmebereitstellung mit Fernwärme.

Aufgrund der Lage zum Donaukanal, kann es bei offenem Fenster zu einer Beeinträchtigung durch den Straßenlärm kommen. Dank der südwestlichen Ausrichtung ist die Wohnung ganztags als hell zu beschreiben.

## Lage.

Die Lage in der Rembrandtstraße 1 spricht für sich selbst. Das beliebte Servitenviertel liegt nur einen Katzensprung über den Donaukanal entfernt. Auch die Wiener Innenstadt, mit einem breit gefächertem Angebot an Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit- und Kulturprogrammen, ist nur wenige Gehminuten entfernt. Öffentlich ist die Liegenschaft aufgrund naheliegender Haltestellen der Straßenbahnlinien 1, 2, 31 und U-Bahnlinien U2, U4 perfekt angebunden. Auch in direkter Umgebung befinden sich Supermärkte (Billa, Penny), eine Apotheke, Arztpraxen und Restaurants.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

"Obere Donaustraße" - Straßenbahn 1, 2, 31 (210m entfernt - 3 Gehminuten)

"Schottenring" - U-Bahn U2, U4; diverse Nachtbuslinien (550m entfernt - 8 Gehminuten)

"Roßauer Lände" - U-Bahn U4 (600m entfernt - 8 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap