

**Wohnen direkt bei der Votivkirche: großzügige
2-Zi.-Wohnung (getrennt begehbare Zimmer + Küche)**



Objektnummer: 25940

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1090 Wien |
| Zustand: | Gepflegt |
| Wohnfläche: | 72,41 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | 173,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 2,97 |
| Gesamtmiete | 1.494,25 € |
| Kaltmiete (netto) | 1.107,87 € |
| Kaltmiete | 1.358,41 € |
| Betriebskosten: | 222,30 € |
| USt.: | 135,84 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien









SULEK
IMMOBILIEN



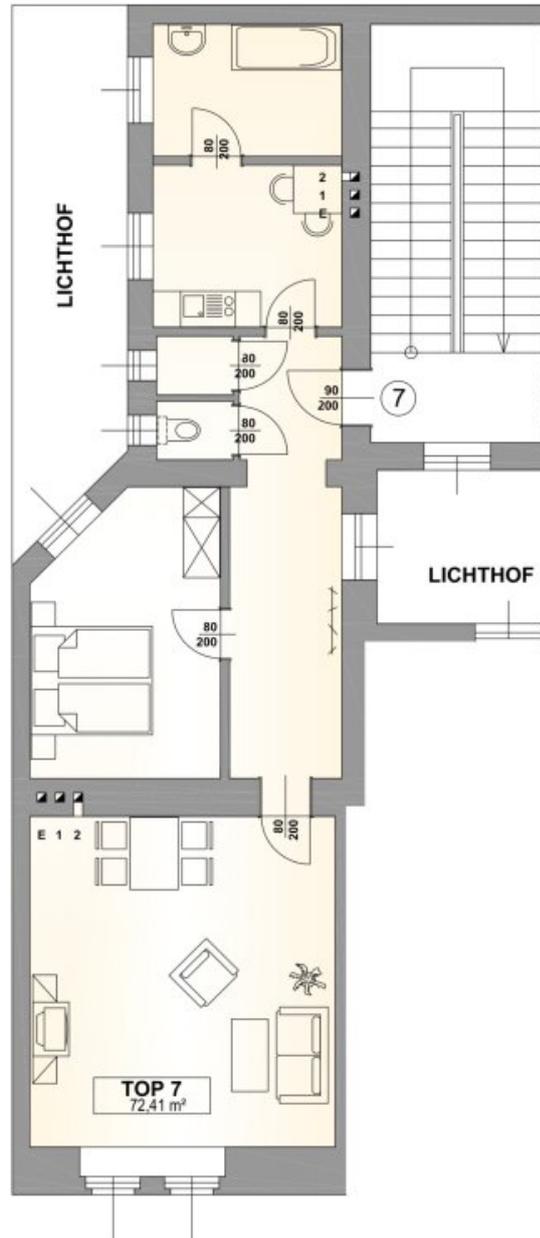
SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



1090 Wien, SCHWARZSPANIERSTR. 16



TOP 7 2 OG

SULEK
IMMOBILIEN

72,41 m²

M 1:100

conwert
Immobilien Gruppe

Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende!

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

www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Herrn Sezgin auswählen!).

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 gelangt eine 2 Zimmer Wohnung in nachgefragter Lage des 9. Bezirks in der Schwarzspanierstraße.

Das Objekt ist situiert im 2. Liftgeschoss und umfasst eine Wohnfläche von ca. 72m², die sich wie folgt aufteilt:

- ein Vorraum mit Platz für eine Garderobe
- ein praktischer Abstellraum
- ein getrenntes WC
- eine Küche
- ein Badezimmer mit Badewanne und Handwaschbecken
- ein Schlafzimmer (hofseitig)
- ein Wohnzimmer (straßenseitig)

Geheizt wird mittels einer Gaszentralheizung - Strom und Gas sind verbrauchsabhängige Kosten und werden separat verrechnet.

Sonstiges.

- Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines

Einkommensnachweises. Bei Mietern ohne eigenes Einkommen (Studenten) wird eine Bürgschaftsübernahme mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.

Lage / Infrastruktur:

Die Schwarzspanierstraße liegt zentral im 9. Wiener Gemeindebezirk, Alsergrund, direkt hinter der Votivkirche. Die Lage zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten aus.

Öffentliche Verkehrsmittel: Die Adresse ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die U-Bahn-Station Schottentor der Linie U2 ist nur wenige Gehminuten entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem die Haltestellen "Schwarzspanierstraße", "Hörlgasse", "Landesgerichtsstraße" und "Schlickgasse", die von zahlreichen Bus- (z.B. 13A, 40A, 59A) und Straßenbahnlinien (z.B. 41, D, E4) bedient werden. Auch diverse S-Bahn-Linien (R40, REX4, S2, S3, S40, S7) sind gut erreichbar. Diese dichte Anbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des gesamten Stadtzentrums und darüber hinaus.

Sehenswürdigkeiten und Einrichtungen:

- **Votivkirche:** Die imposante Votivkirche befindet sich direkt hinter der Schwarzspanierstraße und ist in weniger als einer Minute zu Fuß erreichbar.
- **Josephinum - Medizinhistorisches Museum Wien:** Dieses bedeutende Museum ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe und bietet Einblicke in die Geschichte der Medizin.
- **Altes AKH (Allgemeines Krankenhaus):** Der Campus des Alten AKH, heute ein beliebtes Universitäts- und Freizeitgelände mit zahlreichen Lokalen und Geschäften, ist nur wenige Gehminuten entfernt.
- **Alsergrund:** Der Bezirk selbst bietet weitere interessante Orte wie das Servitenviertel mit der Servitenkirche, das Palais Liechtenstein, die Strudelhofstiege, das WUK (Werkstätten- und Kulturhaus) und die ehemalige Praxis von Sigmund Freud.
- **Universität Wien:** Die Schwarzspanierstraße liegt in unmittelbarer Nähe zur Universität Wien. Das Hauptgebäude der Universität ist nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Teile der Medizinischen Universität Wien, wie das Zentrum für Anatomie und Zellbiologie oder das Institut für Gefäßbiologie und Thromboseforschung, befinden sich direkt nebenan.

Insgesamt bietet die Schwarzspanierstraße eine zentrale und verkehrsgünstige Lage mit kurzen Wegen zu **öffentlichen Verkehrsmitteln, kulturellen Highlights** und **Bildungseinrichtungen** in Wien.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap