

**Helle, freundliche 2 Zi.-Neubauwohnung + Loggia: U4
fußläufig erreichbar - ab 1.11.2025**



Objektnummer: 25961

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,82 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Gesamtmiete	1.145,01 €
Kaltmiete (netto)	940,25 €
Kaltmiete	1.040,91 €
Betriebskosten:	100,66 €
USt.:	104,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Michael Stadlmayr

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10







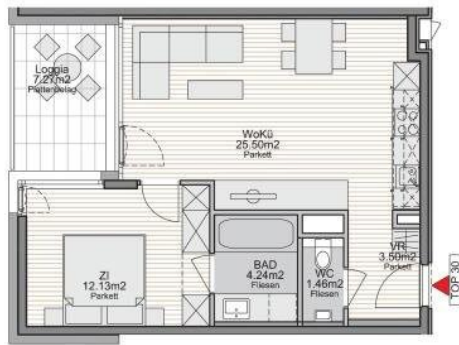




0m 1m 2m 3m 4m 5m 10m



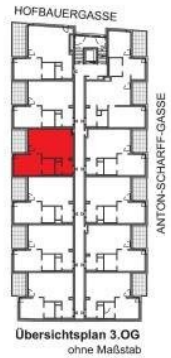
Die Küche ist im Mietpreis enthalten. Die restlichen Möblierungen sind Einrichtungsvorschläge und nicht inbegriffen.
Flächenänderungen und technische Änderungen sind vorbehalten



WOHNHAUSANLAGE IN 1120 WIEN ANTON-SCHARFF-GASSE 7

WOHNUNG 30
2-ZIMMER-WHG

3.OG
46.82 m²



01 Vorraum	3.50 m²
02 WC	1.46 m²
03 Bad	4.24 m²
04 Zimmer	12.13 m²
05 Wohnküche	25.50 m²
Wohnnutzfläche exl. Loggia	46.82m²
06 Loggia	7.27 m²

Stand: Dezember 2015

Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende!

Da die Wohnung aktuell noch vermietet ist und wir Besichtigungen mit den Mietern koordinieren müssen, bitten wir um etwas Vorlaufzeit und um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Michael Stadlmayr 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?

Hinweis: Da die Wohnung aktuell vermietet ist, kann nur in Absprache des Mieters eine Besichtigung stattfinden! Die Bildaufnahmen stammen aus der Erstvermarktung.

Herzlichen Dank!

Liegenschaft.

Bei dem gegenständlichen Projekt handelt es sich um ein in 2016 fertiggestelltes Gebäude, in welchem 63 neue Wohneinheiten geschaffen wurden.

Die Wohnungen wurden unter Zuhilfenahme hochwertigster Materialien technisch wie optisch komplett neu hergestellt und nun steht eine dieser Wohnungen wieder zur Vermietung! Sämtliche verwendeten Materialien und Produkte werden auch höchsten Ansprüchen gerecht. Geheizt werden alle Wohneinheiten über eine neu verbaute Fußbodenheizung, welche über eine Hauszentralheizung gespeist wird.

Selbstverständlich ist jeder Wohnung eine Loggia und ein Kellerabteil zugeordnet - ein großer Fahrradraum, sowie eine Waschküche stehen allen Mietern zur Verfügung. Weiters sind Garagenparkplätze im Haus verfügbar und können separat für ca. € 110,- angemietet werden.

Die Wohnung.

Diese gute geschnittene Wohnung liegt im **3. Liftstock** und bietet auf insgesamt rund **46,82 m²**

Wohnfläche alles was das Herz begehrt. Der gute Zustand der Wohnung und der gesamten Anlage sprechen für sich. Die Wohnung ist ab November beziehbar.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Eingangsbereich
- rd. 12,13 m² großes Schlafzimmer
- eine vollausgestatteten Küche findet ihren Platz in der Wohnküche
- ein Badezimmer mit Waschplatz samt Spiegel, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- Loggia mit rd. 7,27 m²

Geheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme mit Fußbodenheizung. Ein Kellerabteil runden das Angebot perfekt ab.

Lage/Infrastruktur.

Die Wohnung liegt in der Anton-Scharff-Gasse im 12. Wiener Gemeindebezirk. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die naheliegenden Stationen der Buslinie 12A, sowie Straßenbahnlinien 6, 18 und die fußläufig erreichbare U-Bahn-Station "Margaretengürtel" (5 Gehminuten - 400m) bestens gegeben.

Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe (Billa - 280m, Hofer - 300m). Auch mehrere Parks sind nur einen Katzensprung entfernt, sowie diverse Restaurants, Fitnessstudios.

Wichtig zu wissen.

- Heiz- und Stromkosten sind nicht inkludiert in der Miete.
- Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung die **letzten drei Gehaltszettel** und bei Selbstständigen den aktuellsten Einkommenssteuerbescheid.

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 <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap