

Margaretenstraße: ruhige Neubauwohnung - ideale 2er WG Wohnung mit Balkon



Objektnummer: 25951

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Margaretenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,05 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,92 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,86
Gesamtmiete	1.387,23 €
Kaltmiete (netto)	1.105,27 €
Kaltmiete	1.211,38 €
Betriebskosten:	78,19 €
Heizkosten:	46,76 €
USt.:	129,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Valentina Basista













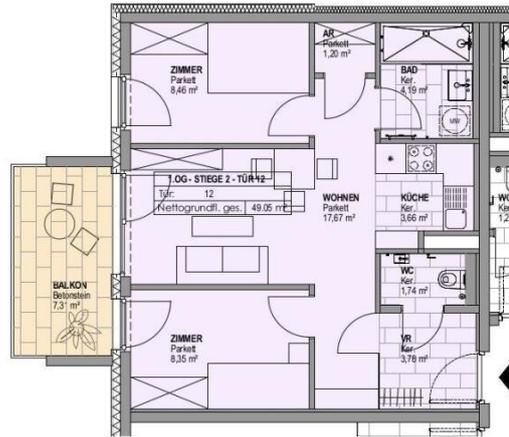
FLÄCHENAUFSTELLUNG / STIEGE 2 / 1. OG / TÜR 12

VR	3,78 m ²
WC	1,74 m ²
KÜCHE	3,66 m ²
WOHNEN	17,67 m ²
ZIMMER	8,35 m ²
ZIMMER	8,46 m ²
AR	1,20 m ²
BAD	4,19 m ²
<hr/>	
GESAMT / NGF	49,05 m ²

AUFSTELLUNG AUSSENFLÄCHEN	
BALKON / NGF	7,31 m ²



1. OG - ÜBERSICHT



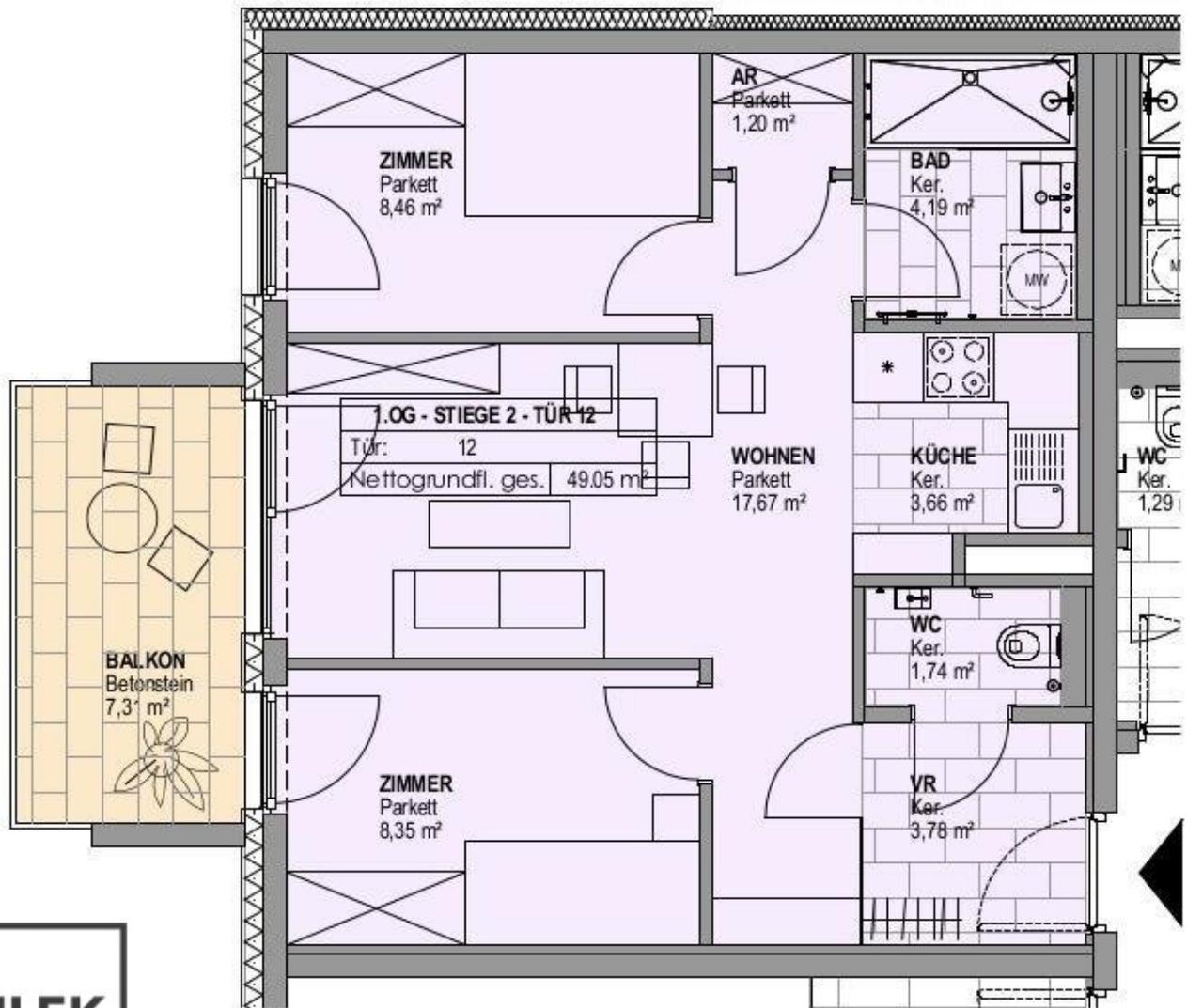
GRUNDRISS

STG 2 / 1. OG / TÜR 12



HEKT AR 25 GZ 969-01 STIEGE 2 GESCHOSS 1. OG DATUM 05.09.2019





Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende!

Bitte um Kontaktaufnahme über das [Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Frau Basista 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?

Nutzen Sie auch die Möglichkeit der [VIDEOBESICHTIGUNG](#) auf unserer Homepage!

Herzlichen Dank!

Hinweis: Die Bilder stammen aus der Erstvermarktung.

Alles auf einen Blick.

- Dreizimmer-Wohnungen mit ca. 50 m²
- 2. Obergeschoss - ca. 7 m² Balkon
- Innenhofruhelage
- Kellerabteil vorhanden
- Garagenparkplätze nur auf Anfrage
- eingerichtete Küche, Parkettboden, Fußbodenheizung, ...
- Mietdauer: 7 Jahre befristet, 1 Jahr Kündungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist
- beziehbar ab Ende Oktober / 01.11.2025

Öffentliche Anbindung

- Straßenbahnlinien 1, 62
- Buslinie 59A
- Nachtbuslinie N71
- Badner Bahn
- U1 Station Taubstummengasse (ca. 500 m entfernt - 7 Gehminuten)
- U4 Station Kettenbrückengasse (ca. 550 m entfernt - 8 Gehminuten)

Die Wohnung.

Zur befristeten Miete (7 Jahre) gelangt hier eine 3 Zimmer Neubauwohnung in der Margaretenstraße 25, 1040 Wien. Sie betreten diese Neubauwohnung im 1. Obergeschoss durch einen verfliesen Vorraum, mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Geradewegs gelangen Sie in die rd. 18 m² große Wohnzimmer. In der Wohnküche befindet sich eine vollausgestattete Küche in einer praktischen Nische. Der Wohnraum sowie die zwei privaten Räumlichkeiten sind aufgrund seiner nordwest- und hofseitigen Ausrichtung als ruhig zu beschreiben. Weiteres bietet diese Wohnung ein Abstellraum sowie ein Badezimmer mit einer Walk-In Dusche, Waschtisch samt Spiegel und einen Waschmaschinen Anschluss. Das separate WC mit einem Handwaschbecken finden Sie beim Vorraum.

Die Ausstattung lässt keinen Wunsch offen: Außenjalousien, Tischlerküchen mit Siemensgeräten, hochwertige Waschtische, Fußbodenheizung, Abstellraum, großzügige Dusche, Parkettboden, uvm.

Geheizt wird mittels einer Gas-Hauszentralheizung. Die monatliche Bruttogesamtmiete inklusive Akonto für Heizung, Kalt- und Warmwasser beträgt derzeit **€ 1.387,23** (jährliche Abrechnung nach Verbrauch).

Hinweis: Aktuell sind alle KFZ-Stellplätze vermietet. Gerne können Sie sich in Absprache mit der Hausverwaltung für einen Garagenplatz vormerken lassen.

Das Projekt.

In der Margaretenstraße 25, 1040 Wien wird, in Ergänzung zur bestehenden straßenseitigen Wohnbebauung aus der Gründerzeit, ein im Hof mehrgeschossiges Wohngebäude mit 46 Wohnungen, sowie ein anschließend eingeschossig hoher Wohntrakt mit 4 Atelierwohnungen samt Eigengärten errichtet. Oberhalb der Atelierwohnungen befindet sich die Gemeinschaftsterrasse mit Kinderspielplatz, welcher über eine Brücke zum neuen Wohngebäude verbunden ist.

Die neu geschaffenen Wohnungen verfügen über eine Größe von ca. 44-112m²Nutzfläche und sind mit Balkonen (ca. 6-7m²) und Terrassen (ca. 13-30 m²) ausgestattet.

Neben den vom Hof zugänglichen Räumlichkeiten für Fahrräder und Müllentsorgung ist ein Kinderwagenabstellraum im Erdgeschoss berücksichtigt. Die Einlagerungsräume (Kellerabteile) befinden sich im Erd- und Kellergeschoss. Eine Tiefgarage mit 33 Stellplätzen ist ebenfalls vorhanden.

Durch die Innenhoflage sind entsprechende Ruhezone und großzügig gestaltete Grünzone sichergestellt.

Hier wurde ein idealer Wohnraum für anspruchsvolle Singles, Paare und junge Familien geschaffen - kommen Sie nach Hause!

Die Lage.

Die Wohnhauslage liegt im Herzen vom 4. Wiener Gemeindebezirk Wieden, welcher unmittelbar an den 1. Bezirk angrenzt. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie das historische Stadtzentrum der Wiener Innenstadt.

Die nahe dem berühmten Naschmarkt und der technischen Universität Wien gelegene Liegenschaft im sog. „Freihausviertel“ weist eine exzellente Nahversorgung, sowie gute Verkehrsanbindung (59A, N71, 1, 62, WLB; U-Bahn: U1 "Taubstummengasse" - 500m, 7 Gehminuten; U4 "Kettenbrückengasse" - 550m, 8 Gehminuten) auf.

Dank der integrierten Tiefgarage kann man zudem auf langwierige Parkplatzsuche verzichten und kommt auch mit dem Auto stressfrei zu Hause an. Stellplätze können optional von Mietern für zusätzlich € 180,- angemietet werden.

Die nahegelegenen Grünflächen, wie der Planquadrat Park oder der Resselpark, bieten Ihnen zudem einen idealen Rückzugsort und laden zur Erholung ein.

Gut zu Wissen:

- Die Wohnungen sind mit gleichem Grundriss in verschiedenen Stockwerken verfügbar. Es kann daher sein, dass die Fotos von Wohnungen mit identischen Grundrissen aus anderen Stockwerken des Hauses stammen.
- Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung einen **Einkommensnachweis** (die letzten drei Gehaltszettel oder bei Selbstständigen den aktuellsten Einkommenssteuerbescheid). Bei Mietern ohne eigenes Einkommen wird eine Bürgschaft mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.
- Hundehaltung ist nicht gestattet.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf 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. Weiters 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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap