

***Familien-Hit* ideal geschnittene 4-Zimmer
Zweitbezugs-Wohnung mit Balkon in der Rittingergasse
mit Stellplatz - Zweitbezug! ab November 2025**



Objektnummer: 25953

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2019
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,27 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,54 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	1.400,00 €
Kaltmiete (netto)	1.085,32 €
Kaltmiete	1.263,52 €
Betriebskosten:	178,20 €
USt.:	136,48 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10











SULEK
IMMOBILIEN



SULEK

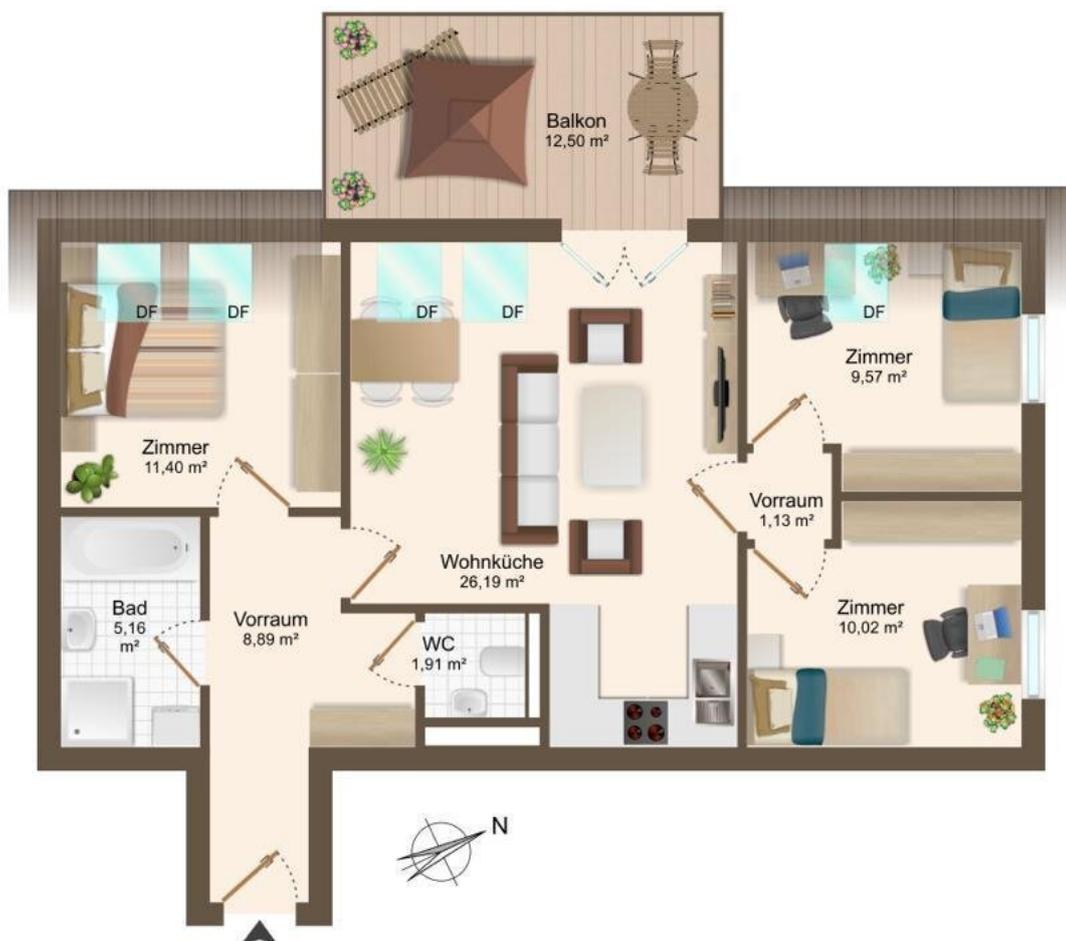


SULEK









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 (bitte Herrn Bilgili 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?
- **Haben Sie Haustiere?**

Herzlichen Dank!

Hinweis: Die Bilder stammen aus der Erstvermarktung. Es handelt sich hierbei um einen Zweitbezug! Die Wohnung ist mit Blick auf einen Kindergarten/Hort.

Short Facts:

- westseitiger Balkon
- geräumige Wohnküche inkl. geplanter Einbauküche
- Sonnenschutz
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz

Die Wohnung.

Zur befristeten Vermietung steht eine charmante Neubauwohnung, welche sich in der **2. Liftetage** befindet und bietet eine Wohnnutzfläche von rund **75 m²** sowie einen sonnigen, **westseitig ausgerichteten Balkon mit ca. 12,5 m²**.

Vom **einladenden Vorraum** gelangen Sie in das **Badezimmer**, das sowohl mit einer **Duschkabine als auch einer Badewanne** ausgestattet ist, sowie in das separate **WC mit**

Handwaschbecken. Weiters stehen Ihnen ein **Schlafzimmer** sowie die großzügige **Wohnküche** zur Verfügung, die mit **Küchengeräten** vollständig ausgestattet ist. Von hier aus sind auch die beiden weiteren **Schlafzimmer zentral begehbar**, was die Wohnung besonders familienfreundlich macht.

Geheizt wird mittels Fußbodenheizung. Weitere besondere Ausstattung: ein Sonnenschutz, der das Verdunkeln der Räume ermöglicht, Kellerabteil, Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie ein **Tiefgaragenstellplatz um 121,54 € (inkl. Ust.)**runden das Angebot perfekt ab.

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

Gut zu Wissen:

- *Haustiere (Hunde & Katzen) sind leider nicht erlaubt!*
- **Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises. Bei Mietern ohne eigenes Einkommen (Studenten) wird ein Bürgschaft mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.**
- Der Stellplatz ist verpflichtend zur Wohnung anzumieten.

Lage/ Infrastruktur.

Der Neubau liegt im 21. Gemeindebezirks unweit vom **Marchfeldkanal** und dem Heurigen Viertel Stammersdorf. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle (**32a**) sowie die Straßenbahnlinie **30 & 31** auf der Brünner Straße, mit der sie in kurzer Zeit **Floridsdorf (U Bahn U6** und Schnellbahn) erreichen.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten wäre der **Hofer, Eurospar und DM**, welche in 550m oder rund 8min zu Fuß entfernt liegen.

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.

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 <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap