

**Großzügige 2-Zimmer- EG-Neubauwohnung in ruhiger
Einbahnstraße in 1180 Wien ab 1.10.25!**



Objektnummer: 25958

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,58 m ²
Nutzfläche:	67,58 m ²
Gesamtfläche:	67,58 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Gesamtmiete	1.375,00 €
Kaltmiete (netto)	1.082,40 €
Kaltmiete	1.250,00 €
Betriebskosten:	167,60 €
USt.:	125,00 €
Infos zu Preis:	

Kosten für Mietvertragserrichtung (einmalig): € 155,-

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner







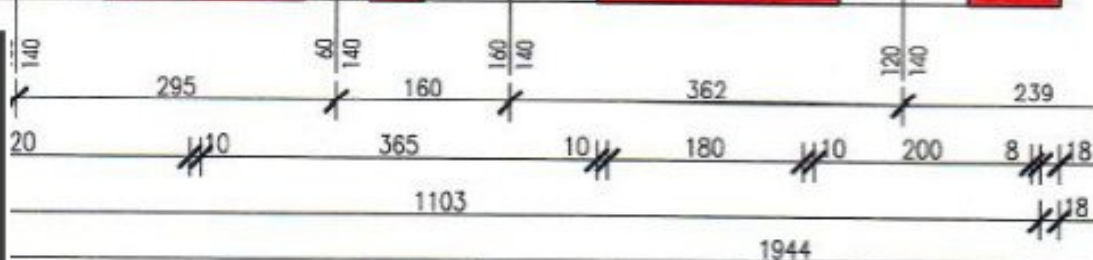
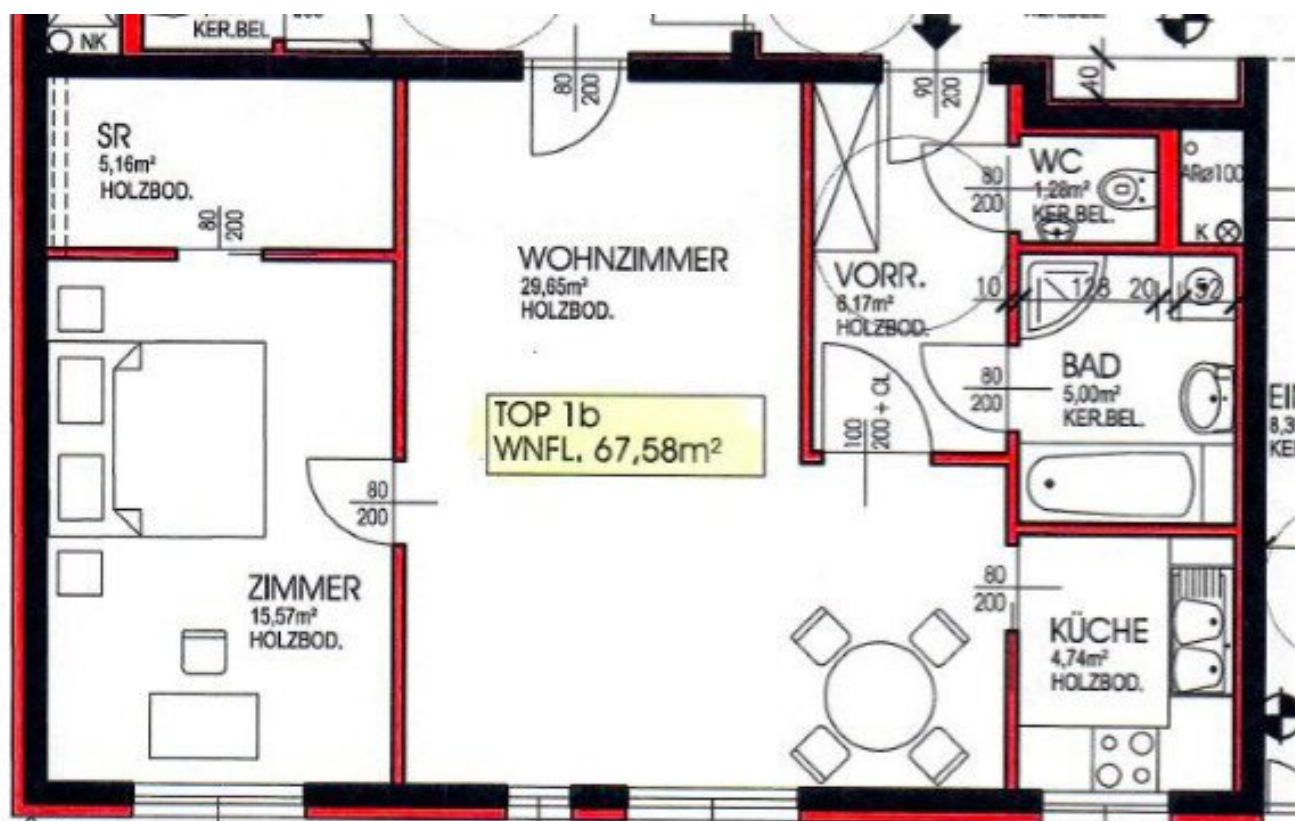












Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende!

Die Wohnung ist noch bis Ende September vermietet. Besichtigungen sind erst ab Oktober möglich. Wir bitten deshalb um etwas Vorlaufzeit und um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das

Kontaktformular: 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?

Herzlichen Dank!

Zur Vermietung gelangt diese wunderbar geschnittene und sehr helle 2-Zimmer Wohnung in beliebter Lage des 18. Bezirks.

Die Wohnung erstreckt sich über 2 Zimmer auf rund 68 m² und ist auf die Staudgasse ausgerichtet. Die Staudgasse ist als sehr ruhig zu bezeichnen und bietet neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten auch durch den nahe gelegenen Kutschkermarkt eine hohe gastronomische Vielfalt sowie eine gute öffentliche Verkehrsanbindung.

Die Wohnung.

- ein Vorraum mit genügend Platz für eine Garderobe
- ein getrenntes WC mit Handwaschbecken
- ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- eine Küche mit Einbauküche
- ein Wohnzimmer (rd 30 m²) zum Süden und zur Straßenseite ausgerichtet
- ein Schlafzimmer (rd. 16m²) südlich ausgerichtet
- ein Schrankraum mit rd. 5m²

Die Kosten für Strom und Gas sind verbrauchsabhängig und kommen separat hinzu.

Ein Kellerabteil rundet das Angebot perfekt ab. Außerdem steht eine Waschküche zur Verfügung.

Außerdem sind Parkplätze in der Hauseigenen Garage verfügbar

Lage/Infrastruktur.

In der Staudgasse, nahe dem Sternwartepark gelegen, bietet die Wohnung eine Ruhelage und dennoch eine gute Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten (Spar - 200m, Hofer - 500m), sowie Restaurants und einige Boutiquen in der Währingerstraße sind fußläufig gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die nur 200m entfernte Straßenbahnlinie 42 gegeben. Mit der Linie 42 erreichen Sie binnen 7 Minuten die U6-Station "Währinger Straße - Volksoper" bzw. binnen 14 Minuten die U2-Station "Schottentor" und die Innere Stadt. Weiters ist die Schnellbahnstation Gersthof nur rund 600m von der Liegenschaft entfernt.

Sonstiges.

- Die Kosten für Strom und Gas sind verbrauchsabhängig und kommen separat hinzu.
- Die Hausverwaltung verrechnet für die Mietvertragserrichtung einmalig € 155,- (inkl. Ust.)
- 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.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap