

Dachgeschoßwohnung im Herzen des 2. Bezirks – 72 m² Wohnkomfort



SULEK
IMMOBILIEN

Objektnummer: 25881

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,21 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.940,50 €
Kaltmiete (netto)	1.588,62 €
Kaltmiete	1.764,09 €
Betriebskosten:	175,47 €
USt.:	176,41 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Renner

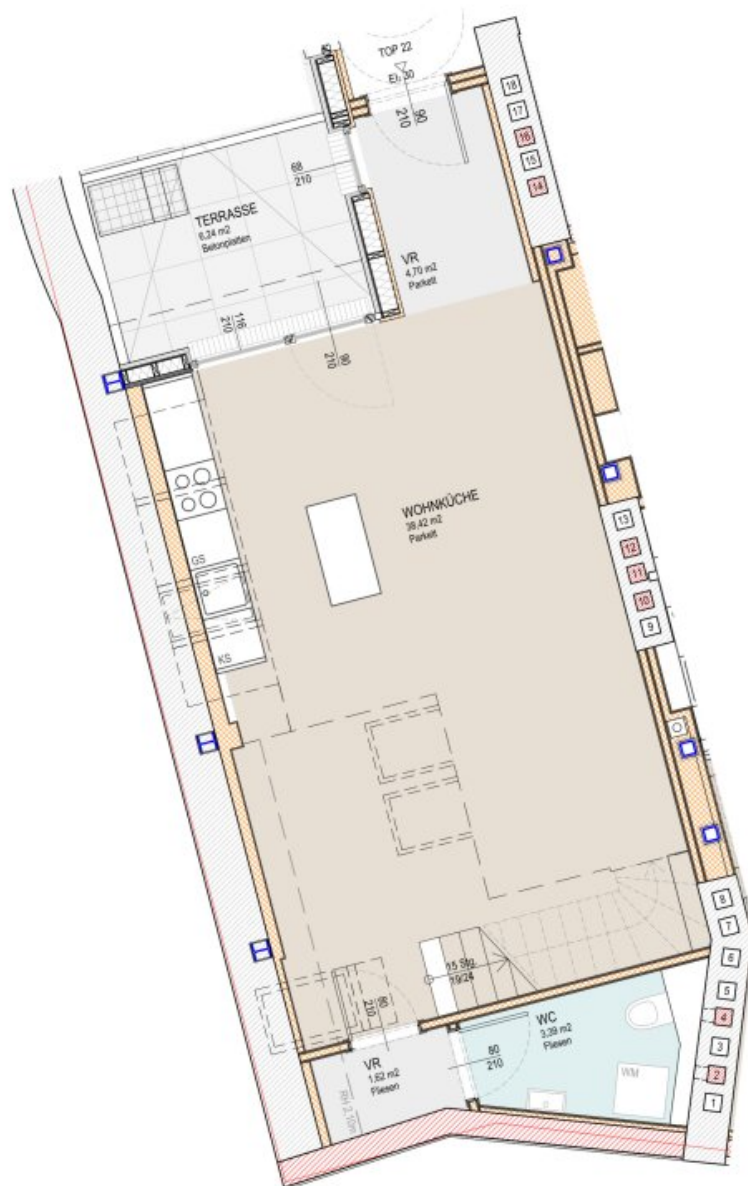
Mittelsmann Philipp Sulek GmbH



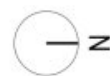








TOP 22
NUTZFL.: 72,21 m²
TERR.: 6,24 m²

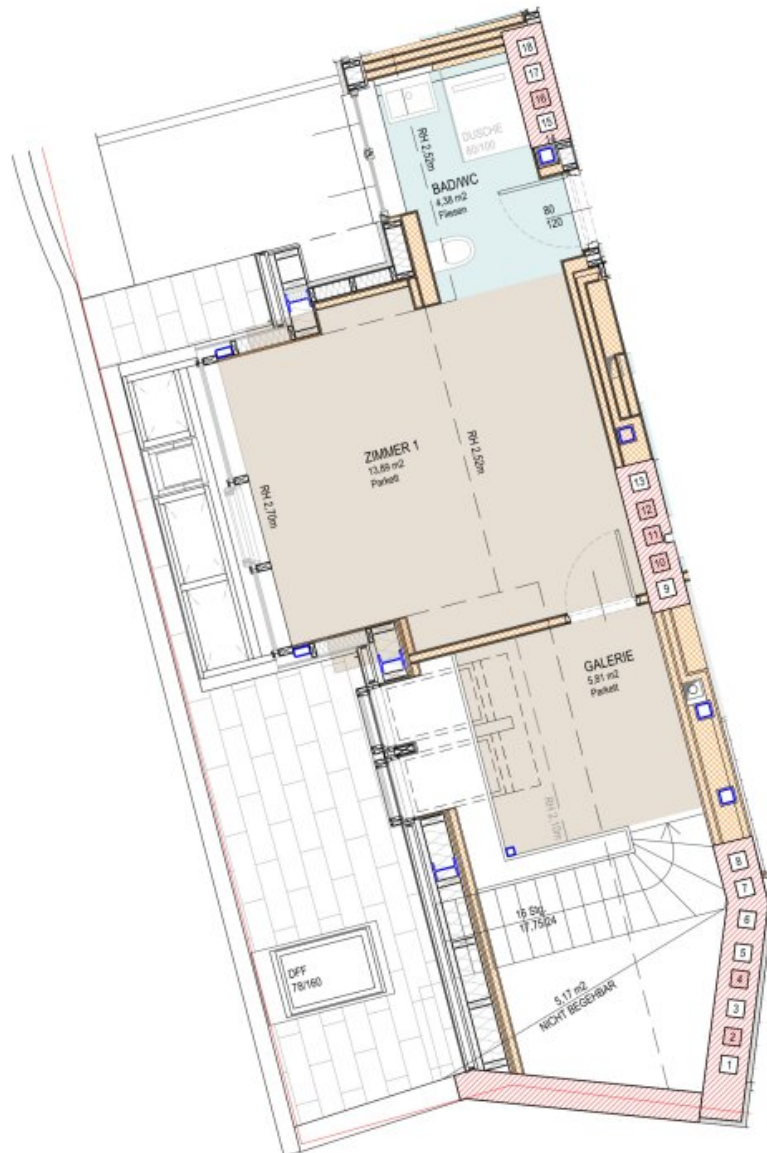


1020 Wien, Ferdiandstraße 29

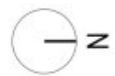
Planinhalt: TOP 22 - Grundriss 1.DG

Maß: 1:50 Gez. tk Format: A3 Datum: 14.07.25

Plannummer: F22.1 Index: *



TOP 22
NUTZFL.: 72,21 m²
TERR.: 6,24 m²



1020 Wien, Ferdiandstraße 29

Planinhalt: TOP 22 - Grundriss 2.DG

Maß: 1:50

Gez. tk

Format: A3

Datum: 14.07.25

Plannummer: F22.2

Index: *

Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende!

Bitte um Kontaktaufnahme über das [Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Herrn Renner / Ferdinandstraße auswählen!).

Besichtigungen sind voraussichtlich ab 22.09. möglich!

Hinweis: Derzeit ist die Liegenschaft noch eine Baustelle. Die Bildaufnahmen sind aktuell noch unvollständig und werden stetig aktualisiert und erweitert.

Herzlichen Dank!

Wohnung

Zur Vermietung gelangt ein aktuell in Fertigstellung befindlicher Dachgeschoßausbau in der Ferdinandstraße 29, 1020 Wien.

Alle Wohnungen verfügen über eine Freifläche, hochwertige Nassräume sowie eine voll ausgestattete Küche. Zusätzlich geboten werden besondere Designelemente wie Sichtholzdecken, offenen Galerieebenen und große Glasflächen, welche tolle Lichtverhältnisse bieten. Die Beheizung erfolgt mittels moderner Luft-Wasser-Wärmepumpen, welche die Fußbodenheizung und die Warmwasseraufbereitung speisen - ebenso verfügen alle Einheiten über Klimaanlage.

Die gegenständliche Wohnung teilt sich wie folgt auf:

1. Dachgeschoß:

- Vorraum
- Wohnküche
- Terrasse
- WC

2. Dachgeschoß:

- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Galerie

Wichtig zu wissen:

- Die Dachflächenfenster verfügen über Außenjalousien - die südseitigen Gaupen verfügen über eine Außenbeschattung, die nordseitigen Gaupen bei Top 21 & 24 werden mit Innenplissees versehen.
- Im Bereich der Gaupen und an den schrägen Wänden darf aufgrund des Wandaufbaus nicht gebohrt, genagelt oder verschraubt werden!
- Für die Mietvertragserrichtung fallen einmalig Kosten in Höhe von € 588,00 Brutto an.
- Die Tierhaltung – ausgenommen die Haltung von wohnungsüblichen, artgerecht in Behältnissen gehaltenen Kleintieren (wie Ziervögeln, Zierfischen und kleinen Schildkröten, nicht ausgenommen jedoch Reptilien, Gifttiere oder andere gefährliche Tiere) - ist leider nicht gestattet.
- Die Energie-Kosten werden verbrauchsabhängig verrechnet und sind nicht in der Miete inkludiert.

Lage

Das Objekt befindet sich in einer sehr beliebten Lage Wiens - nahe der Innenstadtgrenze und perfekt angebunden dank der nahegelegenen U-Bahn Station Nestroyplatz (U1, 300m, 4 Gehminuten). Fußläufig erreichen Sie in nur 10 Minuten den Schwedenplatz (U4, U1; Straßenbahnlinien 1, 2, 71; Buslinie N29).

Der nahegelegene Donaukanal oder Wiener Prater (Hauptallee) laden zur Erholung, Kulinarik und zu sportlichen Aktivitäten ein.

In unmittelbarer Umkreis, v.a. auf der Praterstraße, befinden sich mehrere Supermärkte (z.B. Billa 100m, Spar 400m, Hofer 500 m), ein Drogeriemarkt (z.B. DM 500m), eine Apotheke und zahlreiche Lokale/Restaurants. Die Wohnung bietet eine ideale Verbindung aus sehr gut ausgebauter Infrastruktur vor Ort und direkter Anbindung an die City.

Wichtig zu wissen

- Heiz- und Stromkosten sind nicht in der Miete inkludiert.
- 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. 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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap