

Dachgeschoßwohnung im Herzen des 2. Bezirks – 71 m² Wohnkomfort



**SULEK
IMMOBILIEN**

Objektnummer: 25877

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:	70,76 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.800,00 €
Kaltmiete (netto)	1.464,41 €
Kaltmiete	1.636,36 €
Betriebskosten:	171,95 €
USt.:	163,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

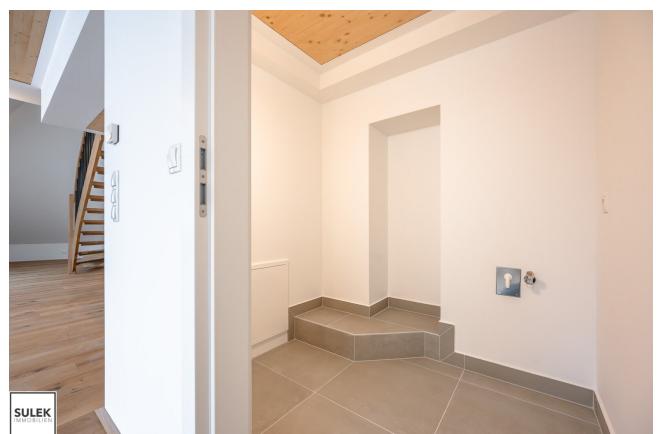
Ihr Ansprechpartner



Philipp Renner

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10





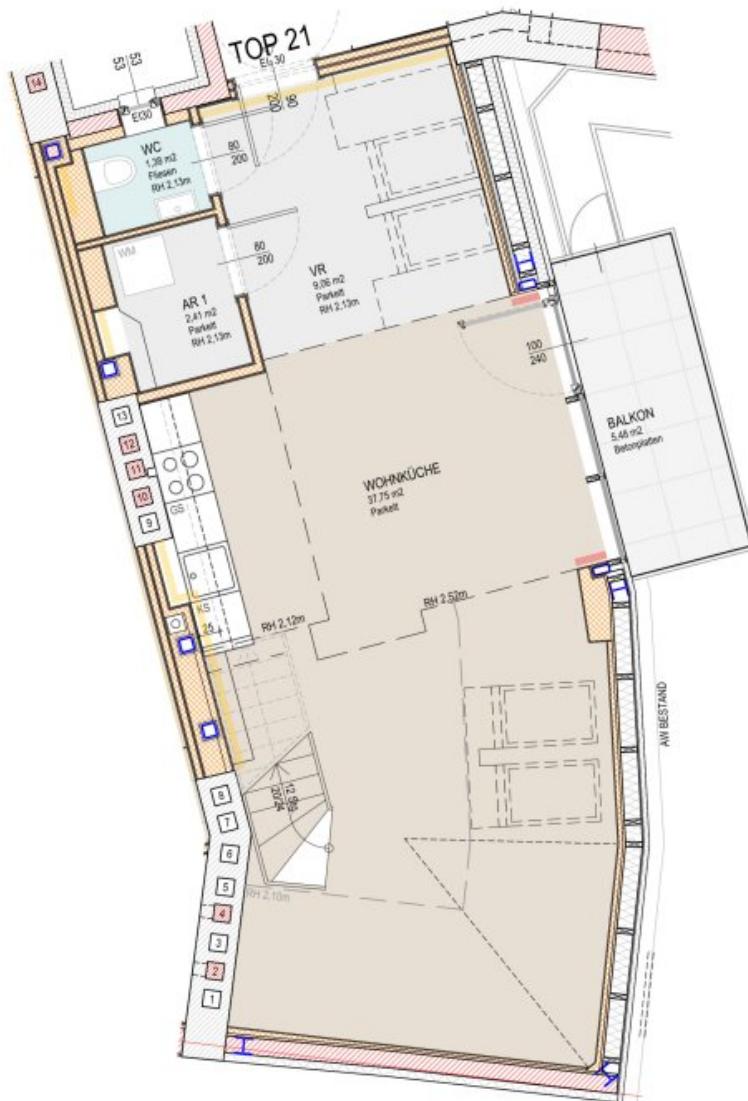






SULEK
IMMOBILIEN





- AN DER DACHSCHRÄGE DARF NICHTS BEFESTIGT WERDEN (KEINE SCHRAUBEN UND NÄGEL)
- AN DEN GAUPENWÄNDEN DÜRFEN KEINE SCHRAUBEN, NUR NÄGEL FÜR KLEINE BILDER ANGEBRACHT WERDEN, UM DIE DAMPFSPERRE NICHT ZU VERLETZEN.
- WOHNUNGSTRENNWAND

TOP 21
NUTZFL.: 70,76 m²
BALKON: 5,48 m²



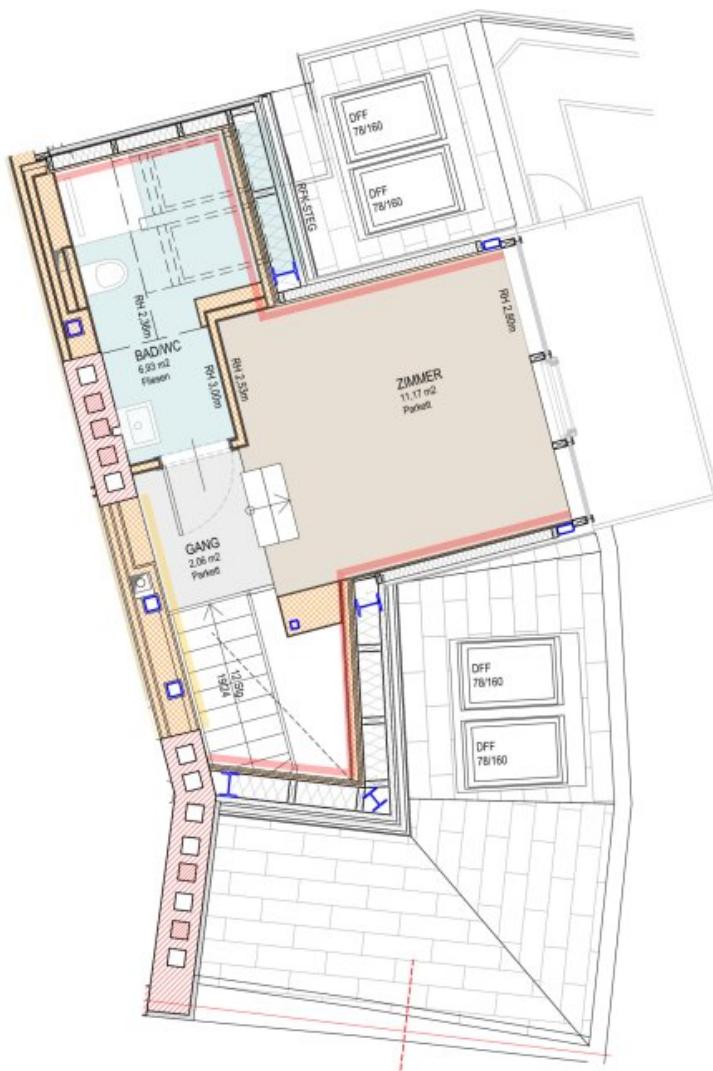
1020 Wien, Ferdinandstraße 29

Planinhalt TOP 21 - Grundriss 1.DG

M: 1:50 Gez. tk Format A3 Datum 15.09.25

Postnummer F21.1 Index

SULEK
IMMOBILIEN



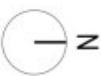
AN DER DACHSCHRÄGE DARF NICHTS BEFESTIGT WERDEN (KEINE SCHRAUBEN UND NÄGEL)

AN DEN GAUPENWÄNDEN DÜRFEN KEINE SCHRAUBEN, NUR NÄGEL FÜR KLEINE BILDER ANGEBRACHT WERDEN, UM DIE DAMPFSPERRE NICHT ZU VERLETZEN.

WOHNUNGSTRENNWAND

TOP 21
NUTZFL.: 70,76 m²
BALKON: 5,48 m²

0 1 2 3 4 5 m
0 20 40 60 80 100 cm



1020 Wien, Ferdinandstraße 29

SULEK
IMMOBILIEN

Parz. 21 - Grundriss 2.DG

M: 1:50 Gez. tk Format A3 Datum 15.09.25

Postnummer F21.2 Index

Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende!

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

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 Klimaanlagen.

Die gegenständliche Wohnung teilt sich wie folgt auf:

1. Dachgeschoß:

- Vorraum
- Wohnküche
- Balkon
- Abstellraum
- WC

2. Dachgeschoß:

- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC

Wichtig zu wissen:

- Die Dachflächenfenster verfügen über Außenjalousien - die südseitigen Gauben verfügen über eine Außenbeschattung, die nordseitigen Gauben bei Top 21 & 24

werden mit Innenplissee versehen.

- Im Bereich der Gauben 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 wohnungsbüchlichen, 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.

Aktuell stehen noch die folgenden Einheiten zur Verfügung:

1020 Czerningasse 8, DG

Top	Zimmer	Wohnfläche m²	Freifläche m²	Bruttomiete
21	4	152,34	14,50	€ 3.700,00
23	3	104,25	12,81	€ 2.500,00
24	2	45,80	4,36	€ 1.250,00
26	2	84,09	8,74	€ 2.150,00

1020 Ferdinandstraße 29, DG

Top	Zimmer	Wohnfläche m²	Freifläche m²	Bruttomiete
21	2	70,76	5,48	€ 1.800,00
25	3	82,60	7,11	€ 2.100,00

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.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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