

Schöne 3 Zimmer Wohnung mit Balkon im Herzen Döblings!



Objektnummer: 25974

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Gesamtmiete	2.692,20 €
Kaltmiete (netto)	1.854,00 €
Kaltmiete	2.249,98 €
Betriebskosten:	316,78 €
Heizkosten:	181,02 €
USt.:	261,20 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Michael Stadlmayr







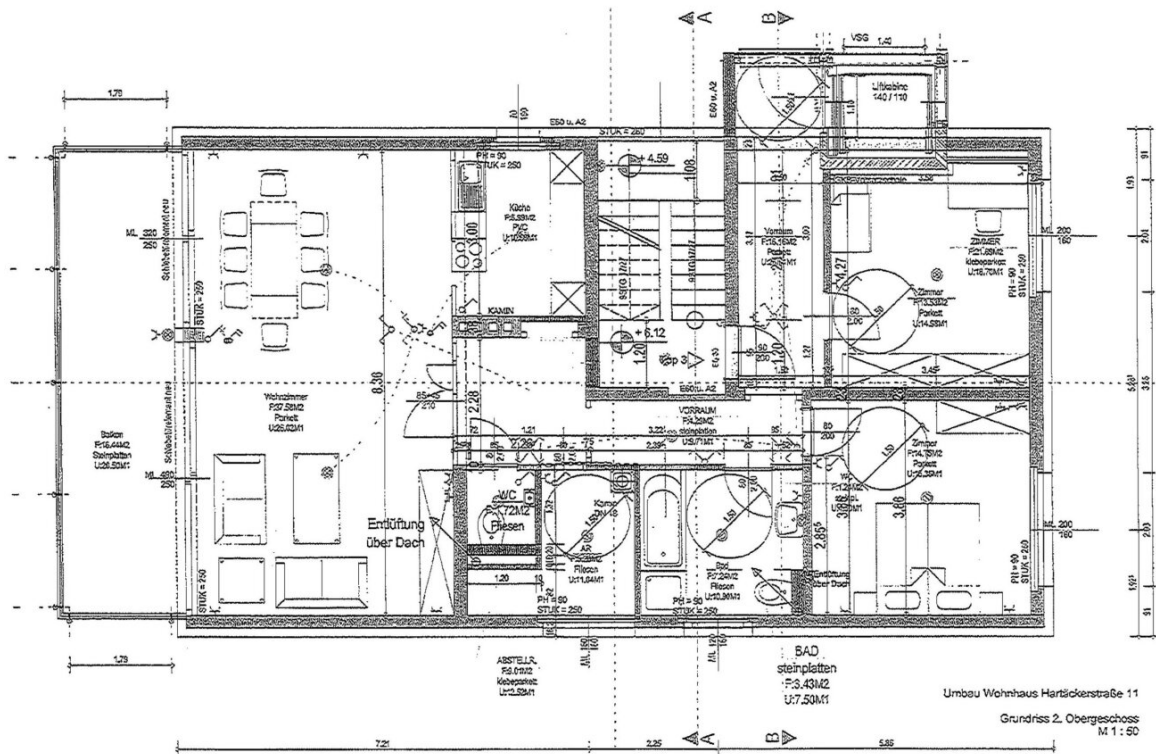












Umbau Wohnhaus Hartickenstraße 11
Grundriss 2. Obergeschoss
M 1 : 50

Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,

Wir bitten um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung)! (bitte Michael Stadlmayr auswählen!)

Wenn Sie einen Besichtigungstermin wünschen, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:

- **Einzugstermin:** Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- **Haushaltsgröße:** Wie viele Personen möchten einziehen?
- **Haushaltsnettoeinkommen:** Was machen Sie beruflich?
- **Haben Sie Haustiere?**

Herzlichen Dank!

Die Wohnung

Diese geräumige 3 Zimmer Wohnung befindet sich **3. Liftstock** und bietet auf rd. **103m² Wohnfläche** folgende Annehmlichkeiten:

- großzügiger Eingangsbereich mit direktem Liftzugang
- rd. 37m² großer Wohn-Essbereich mit südseitigem Balkon und Klimaanlage
- zwei gut geschnittene Schlafzimmer / Kinderzimmer / Arbeitszimmer mit einer Größe von rd. 14m²
- vollausgestattete Küche
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Handwaschbecken
- großzügiger Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- separates WC

Über den Vorraum sind alle Räumlichkeiten zentral begehbar. Die rd. 16m² große und südseitig ausgerichtete Freifläche betreten Sie über das Wohnzimmer.

Geheizt wird mittels Fernwärme. Die Kosten für Heizung & Warmwasser sind in der Gesamtmiete bereits inkludiert! **Die Gesamtbruttomiete beträgt € 2.692,20**

Öffentliche Anbindung

- Straßenbahnlinien 38
- S-Bahn Linie S45
- Nachtbuslinie N38, N35
- Buslinie 40A, 35A, 10A

Lage / Infrastruktur

Die Liegenschaft ist trotz der ruhigen Lage sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Straßenbahnlinien 38 (Silbergasse), Bushaltestellen (Linnéplatz) sowie die S-Bahn Station (Krottenbachstraße) befinden sich in Gehweite. Mit der Straßenbahnlinie 38 sowie der Bislinie 40A erreichen Sie binnen 25 Minuten die Haltestelle Schottentor (Innenstadt). Mittels S45 erreichen Sie innerhalb von 15 Minuten den Handelskai sowie binnen 20 Minuten Wien Hütteldorf.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Nahversorger (z.B. Billa - 500 m, Hofer - 1km) sowie verschiedenste Schulen und Betreuungseinrichtungen. Zusätzlich gibt es eine gute Auswahl an weiteren Geschäften, Apotheken und Banken. Der Türkenschanzpark und die umliegenden Weinberge bieten vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Spaziergänge in der Natur.

Sonstiges:

Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises bzw. bei Mietern ohne eigenes Einkommen (z.B. Studenten) einen erwerbstätigen Bürgen oder Mitmieter.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap