

3 Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse am Währinger Gürtel, nahe U6!



Objektnummer: 25985

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	71,56 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Gesamtmiete	1.500,00 €
Kaltmiete (netto)	1.273,55 €
Kaltmiete	1.479,41 €
Betriebskosten:	174,20 €
USt.:	20,59 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Michael Stadlmayr

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10

















Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (www.sulek.immobilien/besichtigung - Herrn Michael Stadlmayr auswählen!).

Wenn Sie sich für einen Besichtigungstermin bewerben möchten, 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!

Wohnung.

Im ausgebauten, liftangebundenen **Dachgeschoss** eines gepflegten Altbaus befindet sich diese gemütliche 3 Zimmer Wohnung und bietet auf rd. **71m² Wohnfläche** folgende Annehmlichkeiten:

- Vorraum mit Durchgang zur Küche
- voll ausgestattete, bunte Küche
- Wohnzimmer mit rd. 19 m²
- 2 Schlafzimmer mit rd 15m² & rd. 10m² mit separater Umkleide
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschmaschinen-Anschluss und Handwaschbecken
- Separates WC
- Abstellraum
- Treppenaufgang zur Terrasse
- eigene Dachterasse mit rd. 6 m²

Geheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung. Eine **Klimaanlage** ist vorhanden.

Wichtig zu wissen:

- Die Kosten für Heizung, Warmwasser (Gas) und Strom sind in der inserierten Miete

nicht inkludiert und werden verbrauchsabhängig, separat verrechnet.

- Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises (z.B. die letzten drei Gehaltszettel). Bei Mietern ohne eigenes Einkommen (Studenten) wird ein Bürgschaft mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.
- Die Wohnung ist nicht als 3er WG geeignet.

Lage/Infrastruktur.

Diese Wohnung am Währinger Gürtel liegt im Herzen eines der begehrtesten Viertel Wiens. Durch die Nähe zum **AKH** und der **Medizinischen Universität Wien** ist die Lage ideal und besticht zusätzlich durch eine exzellente Verkehrsanbindung.

Für den täglichen Bedarf ist alles in direkter Umgebung: Supermärkte, Drogerien und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Die belebte **Währinger Straße** und der beliebte **Kutschkermarkt** sind nur wenige Gehminuten entfernt und laden zum Flanieren und Genießen ein. Für Erholung im Grünen sorgen das Areal des Alten AKH sowie umliegende Parks. Auch kulturelle Highlights wie die **Wiener Volksoper** sind schnell zu erreichen.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist erstklassig. Die U-Bahn Station "Alserstraße" liegt direkt vor der Haustür und bietet direkten Zugang zu:

- **U-Bahn-Linie:** U6
- **Straßenbahnlinien:** 43, 44
- **Buslinien:** N8, N43

Diese zentrale Lage ermöglicht es Ihnen, jedes Ziel in Wien mühelos zu erreichen, was diese Adresse zum perfekten Wohnort für urbanes Leben macht.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. 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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <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