

**JETZT VORMERKEN: 2-Zimmer Neubauwohnung in der  
Kaiserstraße 82 \* ab 1.12 verfügbar \***



**Objektnummer: 26000**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Kaiserstraße                     |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1070 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2017                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 43,13 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 28,91 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77                           |
| Gesamtmiete                   | 1.099,23 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 894,26 €                         |
| Kaltmiete                     | 999,32 €                         |
| Betriebskosten:               | 104,83 €                         |
| USt.:                         | 99,91 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

2.398,37 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kenan Bilgili**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH









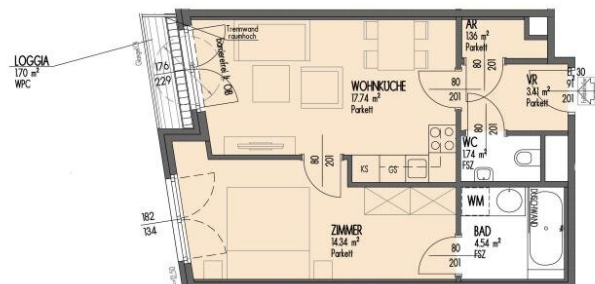


# WIEN 1070 KAISERSTRASSE 82

MAI 2017

## WOHNUNG TOP 27 2-ZIMMER-WHG / 43,13m<sup>2</sup> / 4.OG

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| VORRAUM:             | 3,41 m <sup>2</sup>  |
| ZIMMER:              | 14,34 m <sup>2</sup> |
| ABSTELLRAUM:         | 1,36 m <sup>2</sup>  |
| WOHNKUCHE:           | 17,74 m <sup>2</sup> |
| BAD:                 | 4,54 m <sup>2</sup>  |
| WC:                  | 1,74 m <sup>2</sup>  |
| GESAMTWOHNUTZFLÄCHE: | 43,13 m <sup>2</sup> |
| LOGGIA:              | 1,70 m <sup>2</sup>  |



Die Küche ist im Mietpreis enthalten. Die restlichen Möblierungen sind  
vorschläge und nicht inbegriffen.  
rungen und technische Änderungen sind vorbehalten.

**SULEK**  
IMMOBILIEN

Maßstab: 0 1m 2m 3m 4m

M:1:100

H/B = 210 / 297 (0.06m<sup>2</sup>)

Allplan 2014

# Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Da die Wohnung aktuell vermietet ist, können Besichtigungen nur in Absprache mit dem Mieter stattfinden! Gerne merken wir Sie vor!

Wir bitten um etwas Vorlaufzeit. Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, füllen Sie verpflichtend das Formular unter folgendem Link aus:

[www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte KS82 - Herrn Bilgili auswählen!). Wir melden uns sodann verlässlich zur Terminvereinbarung.

Nutzen Sie auch die Möglichkeit einer Videobesichtigung auf unserer Homepage für einen ersten Eindruck!

LINK: <https://files.justimmo.at/public/video/default/BLZDXK9LUW.mp4>

\*\*\*\*\*

## Die Wohnung

Zur befristeten Anmietung gelangt eine 2 Zimmer Wohnung im 4. Liftstock und weist einen sehr praktischen Grundriss auf:

- Vorraum mit Zugang zum WC mit Handwaschbecken
- Wohn- und Essbereich mit voll ausgestatteter Küche und Ausgang auf den straßenseitigen Balkon
- Schlafzimmer mit En Suite Badezimmer
- Badezimmer mit Wanne, Waschtischen und Anschluss für eine Waschmaschine

Jeder Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet, zudem gibt es einen **großen Fahrradraum** und eine **Waschküche** steht allen Bewohnern zu Verfügung.

*Wichtig zu wissen:*

- Geheizt werden alle Wohneinheiten über eine neu verbaute Fußbodenheizung, welche über eine Hauszentralheizung gespeist wird. Die Kosten für Heizung & Strom sind nicht in der inserierten Miete inkludiert!
- Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises aus einem aufrechten Arbeitsverhältnis bzw. bei Mietern ohne eigenes Einkommen



(z.B. Studenten) eine Bürgschaftserklärung.

### **Lage / Infrastruktur:**

In der Kaiserstraße, nahe der Burggasse-Stadthalle (U6 U-Bahnstation) gelegen, bietet die Wohnung ein perfekte Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten (Billa - vis-à-vis, Hofer - 120m, Spar - 140m, Apotheke - 130m, Bäckerei Café Felzl - 400m, denn's Biomarkt - 300m), sowie unzählige starkbesuchte Restaurants, wie das *Chilli und Pfeffer*, das *WIRR*, die *Chinabar*, das *Flatschers*, das *Gaumenspiel* uvm. sind fußläufig gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die nicht einmal 350m entfernte U-Bahn-Station "Burggasse-Stadthalle", sowie die Straßenbahnlinie 5, zum Praterstern führend, oder die Autobuslinie 48a, zum Ring führend, bestens gegeben.

Von Schulen über ein Einkaufszentrum bis hin zu einem nahegelegenen Fitnesscentern, bietet die Gegend rund um die Liegenschaft alles was das Herz begehrt.

### **Sonstiges:**

Der Vermieter verlangt den Nachweis der letzten drei Lohnzettel/Gehaltsbestätigung oder bei Selbstständigkeit den letzten Einkommenssteuerbescheid (keine Einnahmen-Ausgabenrechnung) und einen Firmenbuchauszug. Falls die Einkommenserefordernisse durch den Mietinteressenden nicht eingehalten werden können, besteht die Möglichkeit eine Person als Sicherheit in den Mietvertrag aufzunehmen und eine zusätzliche Unterfertigung durch die sicherstellende Person.

\*\*\*\*\*

**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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap