

## **Schöne 2 Zimmer Pärchenwohnung im 8. Bezirk!**



**Objektnummer: 26017**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1080 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1900                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 65,00 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 106,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,01                            |
| Gesamtmiete                   | 1.131,34 €                        |
| Kaltmiete (netto)             | 845,00 €                          |
| Kaltmiete                     | 1.028,49 €                        |
| Betriebskosten:               | 150,30 €                          |
| USt.:                         | 102,85 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

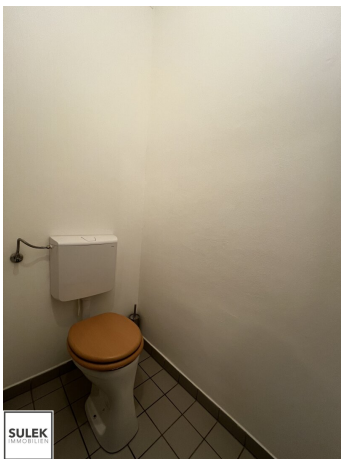


**Michael Stadlmayr**

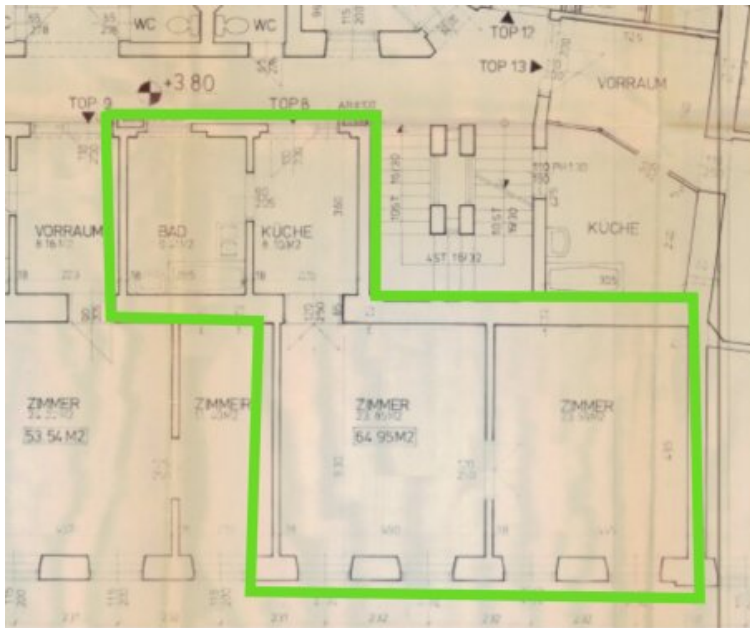
Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10











## 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](http://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!

\*\*\*\*\*

### Zur Wohnung.

Zur **unbefristeten** Miete gelangt eine praktisch aufgeteilte **2 Zimmer** Wohnung in der Laudongasse. Diese Altbau Wohnung befindet sich im 1.Obergeschoss (Lift vorhanden) und teilt sich auf rund 65m<sup>2</sup> Wohnfläche wie folgt auf:

- Großzügiger Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe
- abgetrennte Küche
- zwei Wohnräume mit rd. 23m<sup>2</sup>
- ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC

Über den zentralen Vorraum können Sie das Badezimmer, die Küche, das WC sowie das Wohnzimmer begehen. Die Wohnung ist straßenseitig ausgerichtet. Das Schlafzimmer ist über das Wohnzimmer zu erreichen.

Geheizt wird mittels Gasetagenheizung.

Hinweis:

- 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 WG geeignet.

## **Die Lage.**

Unmittelbar vor der Tür halten die Buslinien 13A und N71 in Richtung Hauptbahnhof sowie um's Eck die Straßenbahnlinien 5 (Richtung Westbahnhof/Praterstern) und 33 (Josefstädter Straße/Friedrich-Engels-Platz). Mit dem Bus 13A erreichen Sie innerhalb 8 Minuten die U-Bahn-Station "Neubaugasse" (U3). Die Liegenschaft ist an alle infrastrukturellen Einrichtungen sowie Arbeits- und Einkaufsmöglichkeiten sehr gut angebunden. In fußläufiger Reichweite (ca. 300m) finden Sie mehrere Supermärkte (Billa), Drogeriemärkte (Bipa, DM), eine Apotheke, Bäckereien und zahlreiche, einzigartige Lokale. Für Freizeitaktivitäten bietet sich z.B. der nur wenige Meter entfernte Schönbornpark an - so befindet sich in unmittelbarer Nähe alles was das Herz begehrt.

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die 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. Weiteres 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!*

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 <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap