

**\*\* ab sofort; einzigartige 3 Zimmer Maisonette  
Dachgeschoß Wohnung // Nähe  
Johann-Nepomuk-Vogl-Platz // Währing \*\***



**SULEK  
IMMOBILIEN**

**Objektnummer: 25802**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,84 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 54,06 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,89
<b>Gesamtmiete</b>	1.479,49 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.044,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.268,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,59 €
<b>Heizkosten:</b>	70,32 €
<b>USt.:</b>	140,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Kenan Bilgili**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH





**SULEK**  
IMMOBILIEN

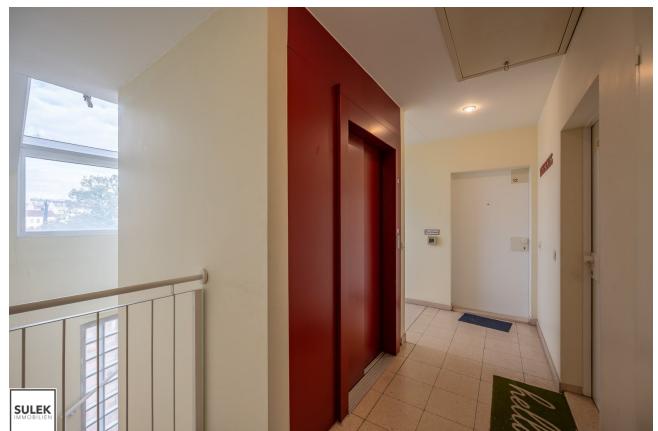




**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN





**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

# **Werte InteressentInnen!**

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Kontaktaufnahme Ihrerseits über das [Kontaktformular](#):

[www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Herrn Bilgili auswählen!)

## Hinweis:

**Diese Wohnung wird nicht an WGs vermietet!!!**

## **Herzlichen Dank!**

\* \* \* \* \*

## Wohnung.

Zur Vermietung gelangt diese 3 Zimmer Wohnung, welche sich im 1. Dachgeschoss eines Neubaus im 18. Bezirk, Währing befindet. Diese Wohnung besticht durch die gute Ausstattung und die praktische Aufteilung.

Diese rund 74 m<sup>2</sup> große Wohnung, teilt sich auf 2 Ebenen auf und bietet folgendes:

## 1.DG:

- einen Vorraum mit Platz für Garderobe
  - ein Schlafzimmer mit Zugang zu einem Badezimmer
  - ein Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Waschplatz samt Spiegel
  - großzügige rund 30 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit einer modernen Küche in der Nische, die mit allen notwendigen Geräten ausgestattet ist (Dunstabzug, Herdplatte, Backofen, Kühlschrank)
  - eine separate Toilette

## 2.DG:

- ein rund 27 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer
  - ein weiteres Badezimmer mit Fenster, einer Dusche, einem Waschplatz und einem WC

Die Wohnung ist teilweise in den Innenhof sowie straßenseitig ausgerichtet und daher als ruhig zu beschreiben. Der Hausgemeinschaft steht eine Waschküche sowie Kinderwagen- und

Fahrradraum zur Verfügung. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Geheizt wird mit einer Hauszentralheizung - **die Heizkosten von €84,38 (inkl. 20% USt.) sind in der inserierten Miete inkludiert.**

## Lage / Infrastruktur.

Die Liegenschaft befindet sich nahe dem Sternwartepark und bietet eine Ruhelage mit einer guten Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten (Penny - 100m, Billa - 200m, Eurospar- 300m, Hofer - 500m) sowie Restaurants in der Kreuzgasse sind fußläufig gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die nur 100m entfernte Straßenbahnlinie 9 und 42 gegeben. Mit der Linie 42 erreichen Sie binnen 8 min die U6 Station "Michelbeuern AKH" bzw. binnen 14min die U2 Station "Schottentor" und die Innere Stadt. Weiteres ist die Schnellbahnstation Gersthof 5 min via Straßenbahn von der Liegenschaft entfernt.

## WICHTIG ZU WISSEN

- Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung die **letzten drei Gehaltszettel** und bei Selbstständigen den aktuellsten Einkommenssteuerbescheid.
- Die Haustierhaltung ist nicht erwünscht.

\*\*\*\*\*

**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!*

*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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
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 <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap