

**großzügige gut aufgeteilte 2 Zimmer Wohnung im 2.OG //  
Nähe Johann-Nepomuk-Vogl-Platz // ab sofort**



**Objektnummer: 26022**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	49,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,82 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,06 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,39
<b>Gesamtmiete</b>	991,47 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	698,46 €
<b>Kaltmiete</b>	849,62 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,20 €
<b>Heizkosten:</b>	47,40 €
<b>USt.:</b>	94,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Kenan Bilgili**

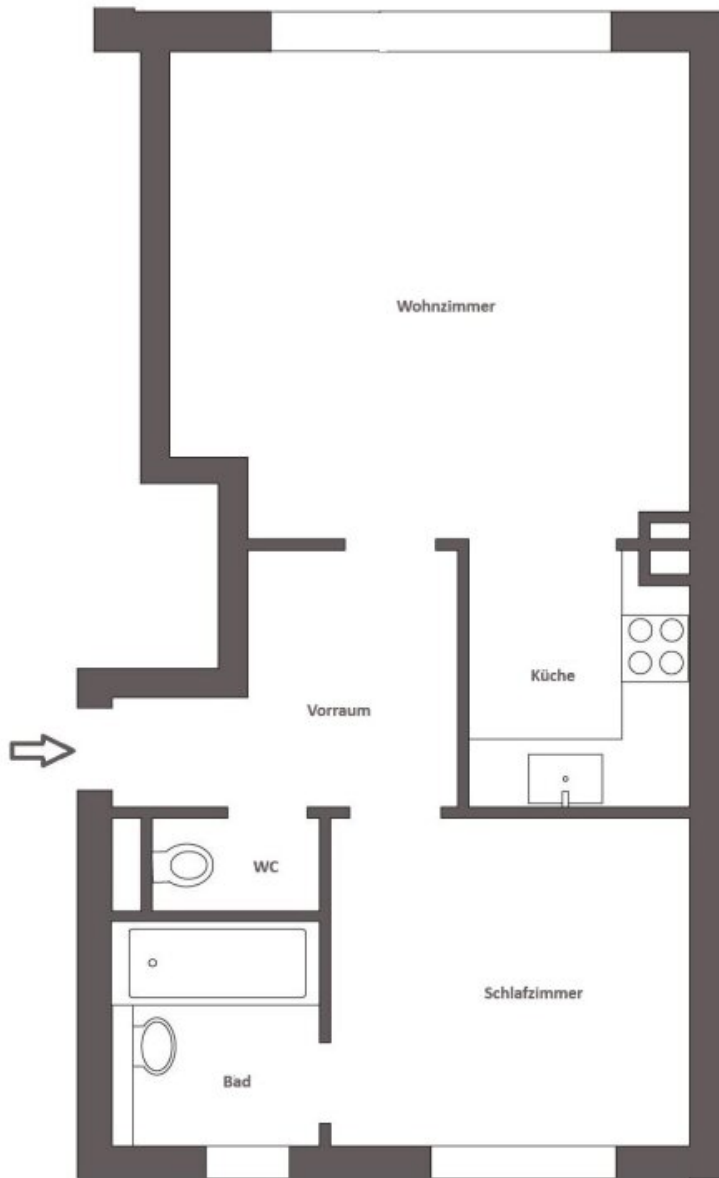
Mittelsmann Philipp Sulek GmbH











# Objektbeschreibung

Liebe Interessenten,

Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, füllen Sie bitte das Formular unter folgendem Link aus:

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

Herzlichen Dank!

\*\*\*\*\*

## Wohnung.

Zur Vermietung gelangt diese gepflegte 2 Zimmer Wohnung, welche sich im 1. Liftstock eines Neubaus im 18. Bezirk, Währing befindet. Die Wohnung besticht durch die gute Ausstattung und die praktische Aufteilung auf rund 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

- einen zentral Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- ein Schlafzimmer mit Zugang zum Badezimmer
- ein Badezimmer mit Fenster, einer Badewanne und einem Waschplatz samt Spiegel
- eine helle Wohnküche mit französischem Balkon
- eine separate Toilette.

Die große Küche Wohnküche lässt sich gut in Wohn-/ Essbereich teilen. Die Einbauküche verfügt über alle notwendigen Geräte: Herd, Dunstabzug, Backrohr & Kühlschrank (kein Geschirrspüler) und befindet sich in einer Nische. Somit lässt sich die Küche optisch vom Wohn/ Essbereich abtrennen.

Der Hausgemeinschaft steht eine Waschküche sowie Kinderwagen- und Fahrradraum zur Verfügung. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Geheizt wird mit einer Hauszentralheizung - Heizkosten 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. 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.*

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 <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