

**Ab Mitte Dezember verfügbar ~ moderne 3 Zimmer  
Neubauwohnung mit Innenhof-Terrasse in beliebter Lage ~  
Kaiserstraße U6 nahe!**



**Objektnummer: 26042**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,58 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Gesamtmiete</b>	1.549,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.243,99 €
<b>Kaltmiete</b>	1.408,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	164,19 €
<b>USt.:</b>	140,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Kenan Bilgili**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH













**SULEK**  
IMMOBILIEN



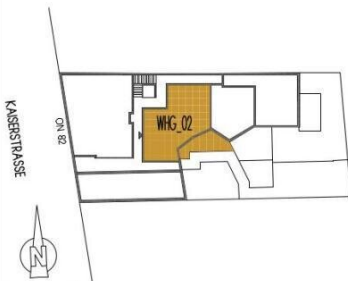
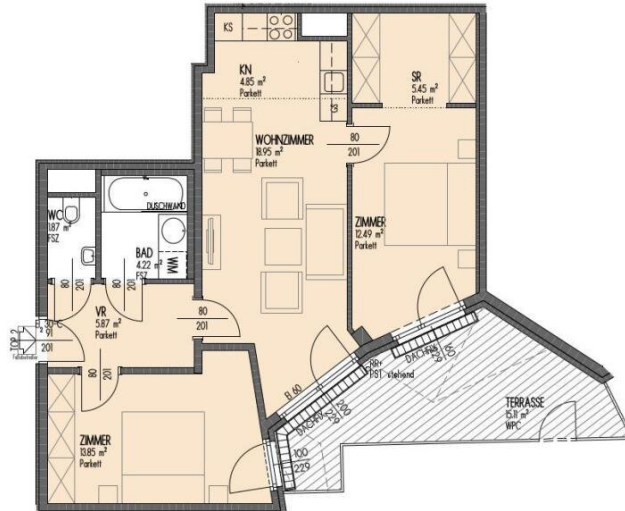
**SULEK**  
IMMOBILIEN

# WIEN 1070 KAISERSTRASSE 82

MAI 2017

## WOHNUNG TOP 2 3-ZIMMER-WHG / 67,55m<sup>2</sup> / EG

VORRAUM:	5,87 m <sup>2</sup>
ZIMMER:	13,85 m <sup>2</sup>
ZIMMER:	12,49 m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER:	18,95 m <sup>2</sup>
KOCHNISCHE:	4,85 m <sup>2</sup>
BAD:	4,22 m <sup>2</sup>
WC:	1,87 m <sup>2</sup>
SCHRANKRAUM:	5,45 m <sup>2</sup>
GESAMTWOHNUTZFLÄCHE:	67,55 m <sup>2</sup>
TERRASSE:	15,11 m <sup>2</sup>



**SULEK**  
IMMOBILIEN

ist im Mietpreis enthalten. Die restlichen Möblierungen sind  
Vorschläge und nicht inbegriffen.  
Änderungen und technische Änderungen sind vorbehalten.

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/orig/CRiceyIYgS.asf>**

**Herzlichen Dank!**

*Hinweis: Die Bildaufnahmen stammen aus der Erstvermarktung! Mietbeginn nach Absprache (Dezember)*

\*\*\*\*\*

### **Die Wohnung**

Zur befristeten Anmietung gelangt eine 3 Zimmer Wohnung. Diese befindet sich im Erdgeschoss (hofseitig) und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum mit Zugang zum WC mit Handwaschbecken
- Wohn- und Essbereich mit voll ausgestatteter Küche
- zwei Zimmer, davon ein Schlafzimmer mit Schrankraum
- Badezimmer mit Wanne, Waschtische und Anschluss für eine Waschmaschine
- ca. 15m<sup>2</sup> große Terrasse

Jeder Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet, zudem gibt es einen **großen Fahrradraum** und eine **Waschküche** steht allen Bewohnern zu Verfügung. Alle Räumlichkeiten haben einen Zugang zur Terrasse.

*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 nahegelegenen Fitnesscentern, bietet die Gegend rund um die Liegenschaft 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. 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.

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 <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap