

**Gemütliche, ruhige 2-Zimmer Neubauwohnung mit  
Innenhof-Terrassen (Kaiserstraße nahe U6) - ab sofort!**



**SULEK  
IMMOBILIEN**

**Objektnummer: 26080**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaiserstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 48,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Gesamtmiete	1.395,01 €
Kalmtiete (netto)	1.054,50 €
Kalmtiete	1.197,26 €
Betriebskosten:	126,16 €
Heizkosten:	66,87 €
USt.:	130,88 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Kenan Bilgili**



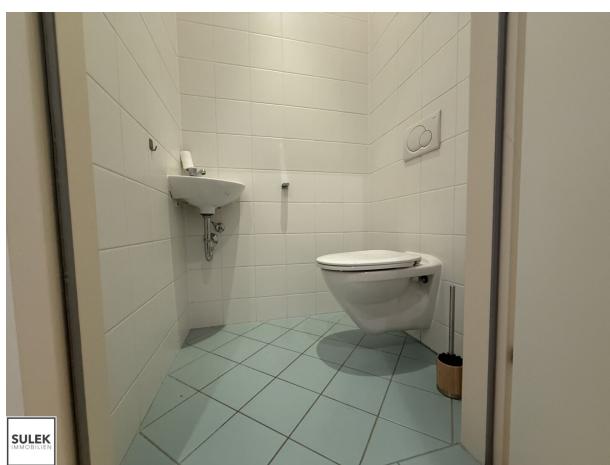
**SULEK**  
IMMOBILIEN

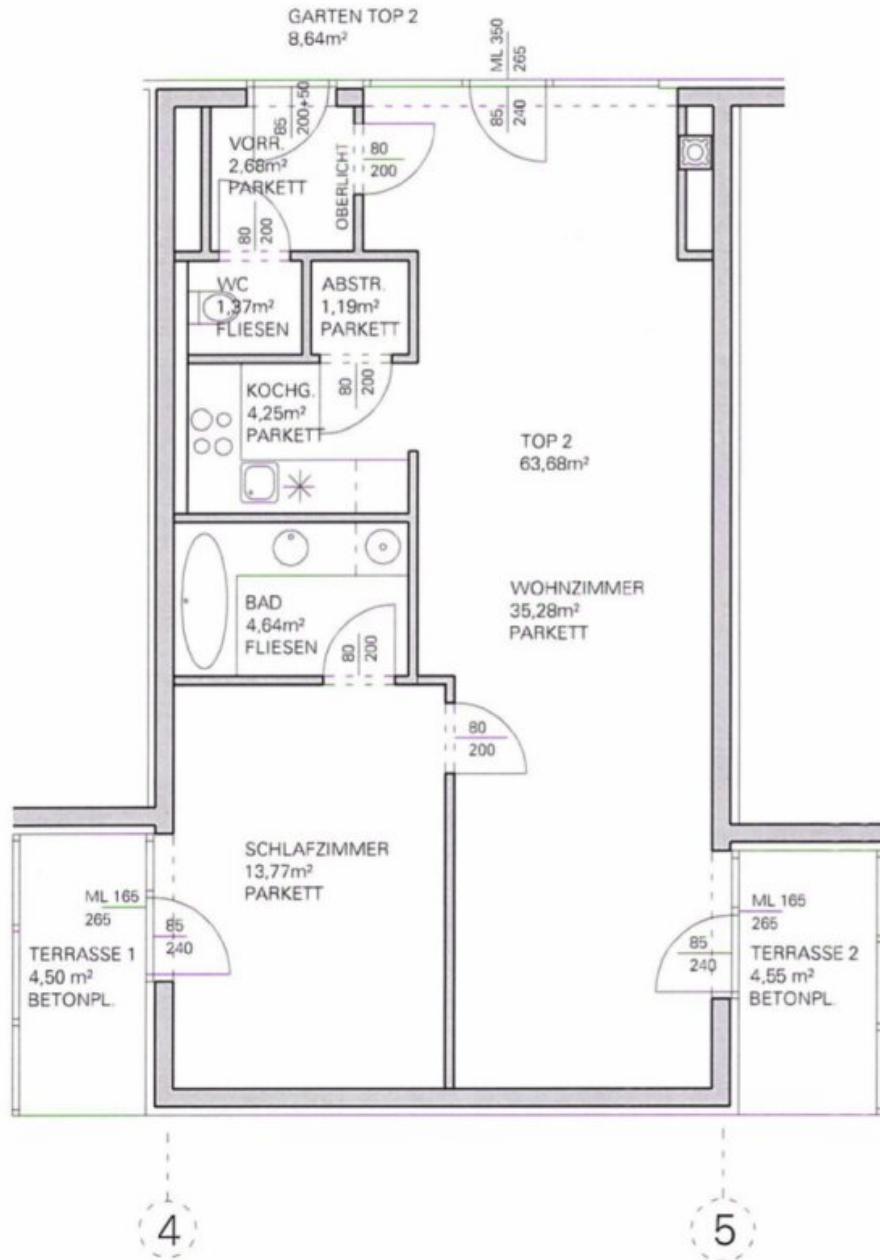












**SULEK**  
IMMOBILIEN

RUNDRISS EG TOP 2  
JTZFLÄCHE: 63,68 m<sup>2</sup>  
RRASSE: 9,05m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

**Liebe Wohnungssuchende!**

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

[www.sulek.immobiliens/besichtigung](http://www.sulek.immobiliens/besichtigung) (bitte Kenan Bilgili auswählen!).

**Herzlichen Dank!**

**HINWEIS: Die auf den Bildaufnahmen ersichtlichen Möbel sind nicht Mietgegenstand! Die Wohnung wird, bis auf die Küche, unmöbliert vermietet.**

\*\*\*\*\*

**Sie wollen stadtnah wohnen, gleichzeitig aber trotzdem einen Ort haben, an dem Sie sich vom Stadtlärm zurückziehen können?**

Dann ist diese entzückende 2-Zimmer Wohnung mit ca. **63m<sup>2</sup>** Wohnfläche und insgesamt **9m<sup>2</sup>** **Terrassenfläche** das Richtige für Sie als Single oder Paar, wenn Sie in einer dynamischen und vielfältigen Umgebung leben wollen und auf der Suche nach einem Ort des Wohlfühlens sind. Die im Erdgeschoss gelegene und gänzlich **hofseitig** ausgerichtete Wohnung verfügt über ein Vorzimmer mit Zugang zum separaten WC und zum großzügigen Wohnraum mit vollausgestatteter Küche und danebenliegendem, praktischen Abstellraum, ein Schlafzimmer mit anschließendem Badezimmer mit Badewanne und zwei Innenhof-Terrassen - jeweils eine vom Wohn- und eine vom Schlafzimmer aus begehbar.

## ECKDATEN

- beziehbar ab 1. Dezember 2025
- Erdgeschoss
- Parkettboden
- Gaszentralheizung
- verfliestes Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit Handwaschbecken
- ca. 35 m<sup>2</sup> großer Wohnraum + 4m<sup>2</sup> große Kochnische + Abstellraum
- zwei Innenhof-Terrassen mit ca. jeweils 4,50m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer mit fast 14m<sup>2</sup>
- Miete inklusive Heiz- und Warmwasserkosten!

Ein **Kellerabteil** ist ebenso vorhanden. Optional kann auch ein Garagenplatz auf Anfrage

angemietet werden.

## INFRASTRUKTUR/LAGE

In etwa 5 Gehminuten erreichen Sie die U6 U-Bahnstation Burggasse Stadthalle. Zum Einkaufen bietet sich ideal das Einkaufszentrum **Lugner-City** an. Direkt vis-a-vis finden Sie einen Spar (Supermarkt) vor.

Weiters finden Sie weitere Supermärkte wie den *Billa* oder *Hofer* sowie eine *Apotheke*, die *Bäckerei Café Felzl, denn's Biomarkt*, 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 Straßenbahlinie 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 begehrts.

## WICHTIG ZU WISSEN

- Heiz- und Warmwasserkosten sind in der Miete bereits inkludiert!!!
- Die Hausverwaltung verrechnet für die Mietvertragserrichtung einmalig € 155,- (inkl. Ust.).
- Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung einen **Einkommensnachweis** (die letzten drei Gehaltszettel oder bei Selbstständigen den aktuellsten Einkommenssteuerbescheid).

\*\*\*\*\*

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

**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>

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 Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap