

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



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 ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 48,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Gesamtmiete	1.395,01 €
Kaltmiete (netto)	1.054,50 €
Kaltmiete	1.197,26 €
Betriebskosten:	126,16 €
Heizkosten:	66,87 €
USt.:	130,88 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



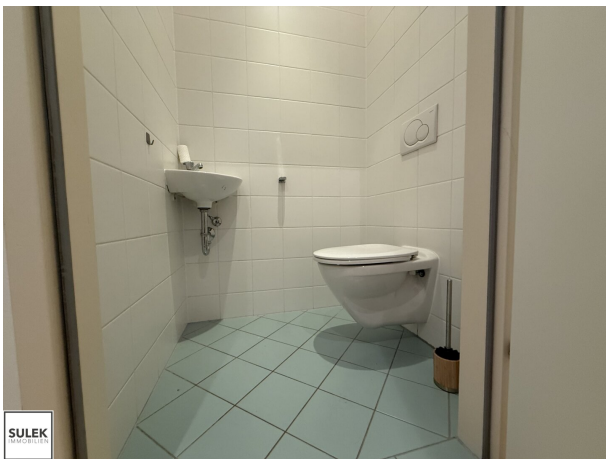
Kenan Bilgili

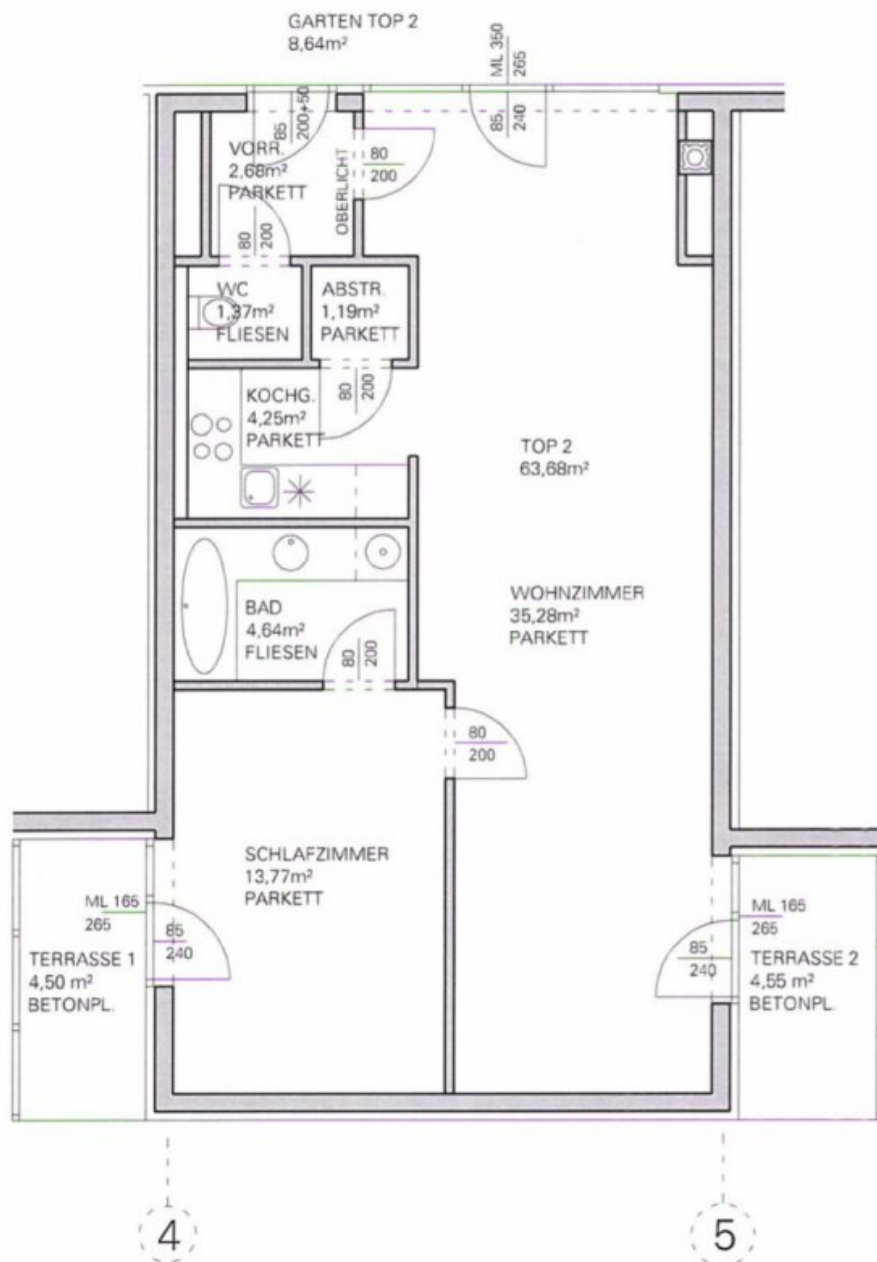












RUNDRISS EG TOP 2
NUTZFLÄCHE: 63,68 m²
TERRASSE: 9,05m²

Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende!

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

www.sulek.immobilien/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. **63m²** Wohnfläche und insgesamt **9m² 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
- verflieses Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit Handwaschbecken
- ca. 35 m² großer Wohnraum + 4m² große Kochnische + Abstellraum
- zwei Innenhof-Terrassen mit ca. jeweils 4,50m²
- Schlafzimmer mit fast 14m²
- 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 Straßenbahnlinie 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 begehrt.

WICHTIG ZU WISSEN

- Heiz- und Warmwasserkosten sind in der Miete bereits inkludiert!!!
- Die Hausverwaltung verrechnet für die Mietvertragsserrichtung 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 Doppelmaklers – 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