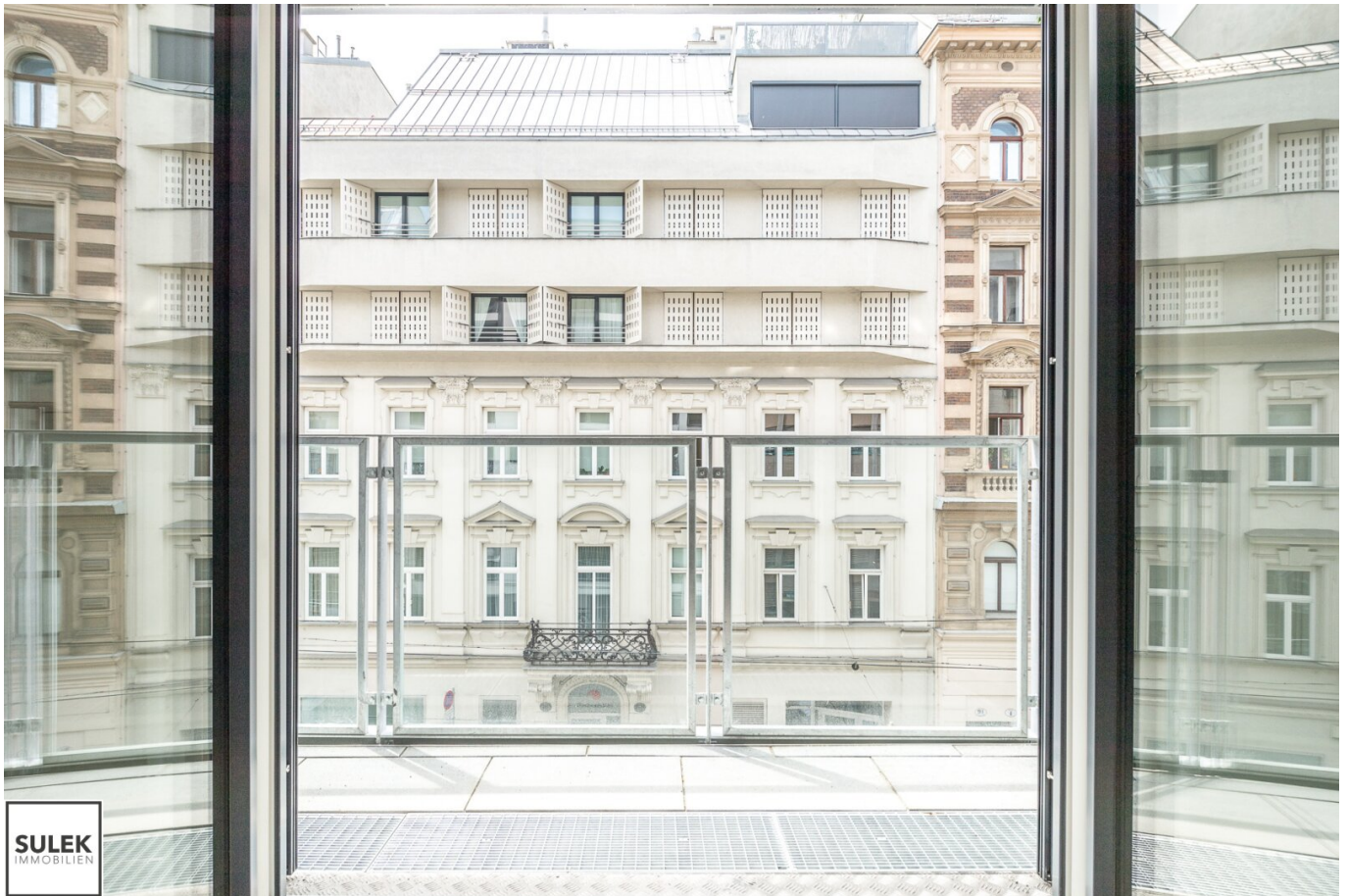


**Gut geschnittene 2-Zimmer Wohnung mit Balkon in
beliebter Lage // Kaiserstraße 82 // ab März 2026 beziehbar!**



Objektnummer: 26087

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaiserstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2017
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,59 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,37 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.195,00 €
Kaltmiete (netto)	968,19 €
Kaltmiete	1.086,36 €
Betriebskosten:	118,17 €
USt.:	108,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

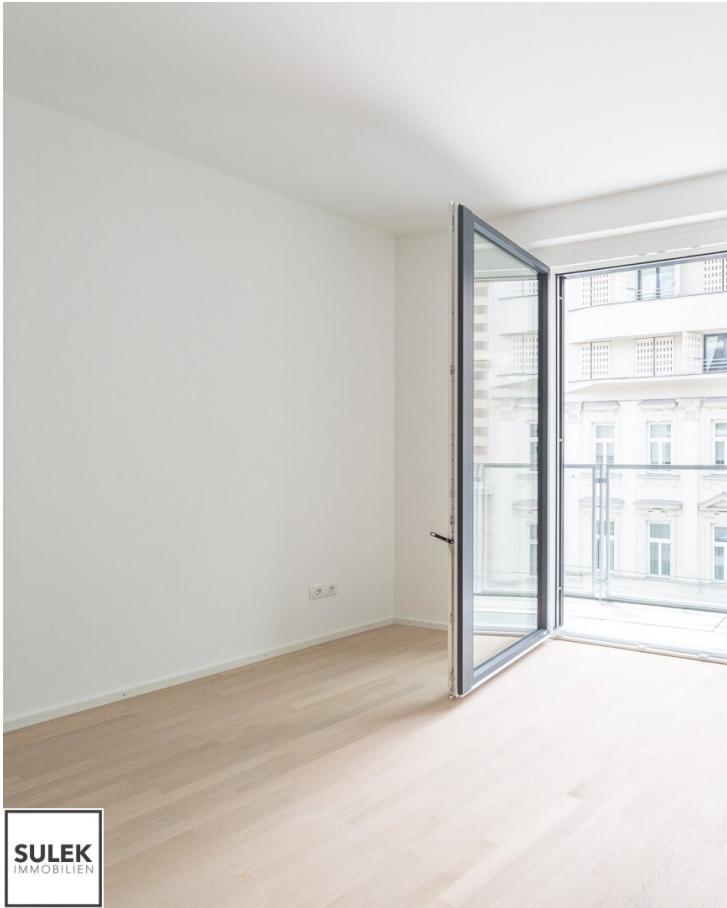
Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili

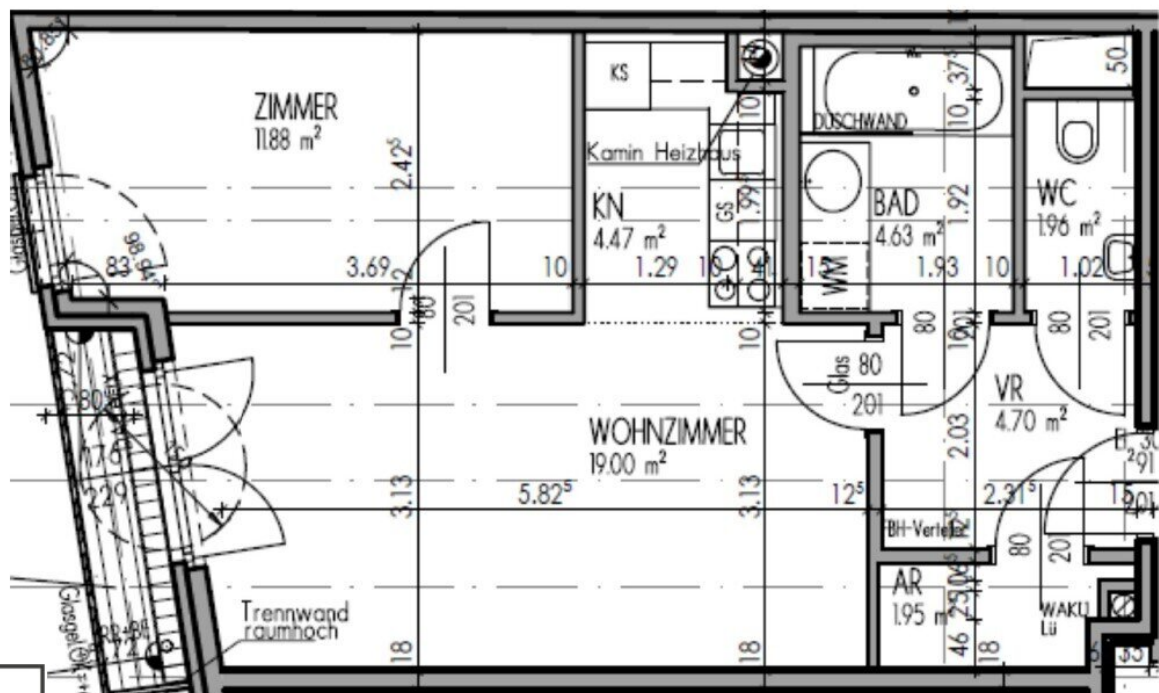
Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10











SULEK
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das **Kontaktformular**: www.sulek.immobilien/besichtigung. (Bitte Herrn Bilgili auswählen!).

Wenn Sie sich für einen Besichtigungstermin interessieren, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:

- Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- Wie viele Personen möchten einziehen?
- Wie hoch ist Ihr monatliches Nettoeinkommen?
- Was machen Sie beruflich? (Voraussetzung zur Anmietung sind mind. 50% vom Nettoeinkommen für die Bruttomiete)

NUTZEN SIE VORAB DIE MÖGLICHKEIT EINER [VIDEOBESICHTIGUNG](#) AUF UNSERER HOMEPAGE!

Herzlichen Dank!

Hinweis: Die Bildaufnahmen & das Video stammen aus der Erstvermarktung!

Nutzen Sie auch die Möglichkeit einer Videobesichtigung auf unserer Homepage für einen ersten Eindruck!

LINK: <https://files.justimmo.at/public/video/default/BLYp04ye5m.mp4>

Wohnung:

Im 2. Liftstock straßenseitig gelegen, weist diese 2-Zimmer Wohnung einen sehr praktischen Grundriss auf:

- Großzügiger Vorraum mit Abstellraum
- Badezimmer mit Wanne und Anschluss für eine Waschmaschine
- Getrenntes WC mit Handwaschbecken
- Wohn- und Essbereich mit voll ausgestatteter, hochwertiger Küche und Ausgang auf den Balkon

- Schlafzimmer

Jeder Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet, zudem gibt es einen **großen Fahrradraum** und eine **Waschküche** steht allen Bewohnern zu Verfügung.

Wichtig zu wissen:

- In der hauseigenen Tiefgarage kann ein Stellplatz angemietet werden.
- 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 einem 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.

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 <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap