

***Ab Februar* Helle 2 Zimmer Dachgeschosswohnung mit
hofseitiger Terrasse - Abendsonne auf der eigenen
Terrasse genießen! // ab 02/26 **VIDEO****



Objektnummer: 26094

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,82 m ²
Gesamtfläche:	72,38 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Gesamtmiete	1.425,00 €
Kaltmiete (netto)	1.160,39 €
Kaltmiete	1.295,45 €
Betriebskosten:	135,06 €
USt.:	129,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Michael Stadlmayr



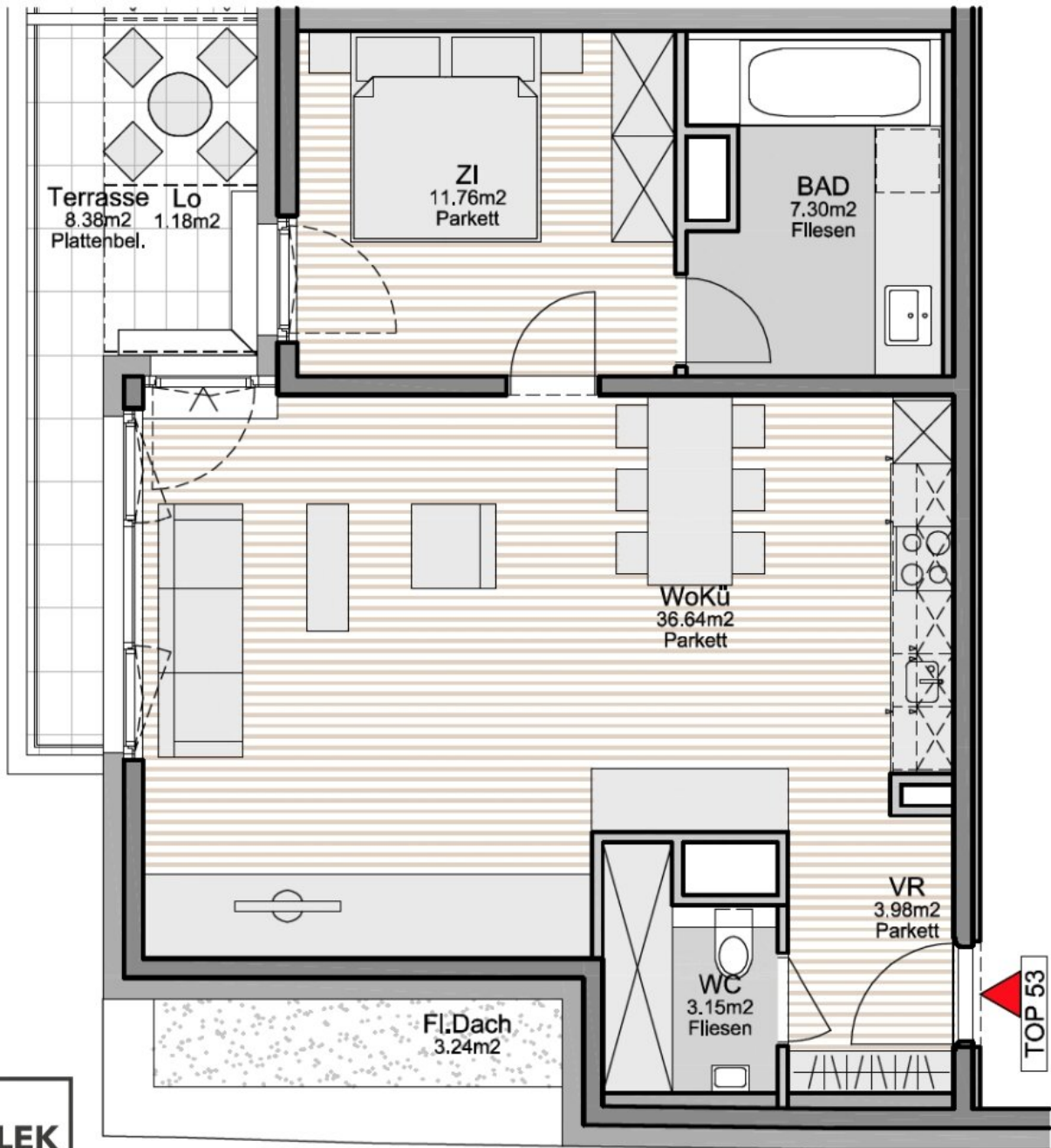












Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende!

Wir bitten um etwas Vorlaufzeit und um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das **Kontaktformular:** www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Michael Stadlmayr auswählen!)

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

- **Bezugsdatum:** Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- **Haushaltsgröße:** Wie viele Personen möchten einziehen?
- **Haushaltsnettoeinkommen:** Was machen Sie beruflich?

Hinweis: Da die Wohnung aktuell vermietet ist, kann nur in Absprache des Mieters eine Besichtigung stattfinden! Die Bildaufnahmen stammen aus der Erstvermarktung.

Herzlichen Dank!

Liegenschaft.

Bei dem gegenständlichen Projekt handelt es sich um ein in 2016 fertiggestelltes Gebäude, in welchem 63 neue Wohneinheiten geschaffen wurden.

Die Wohnungen wurden unter Zuhilfenahme hochwertigster Materialien technisch wie optisch komplett neu hergestellt. Geheizt werden alle Wohneinheiten über eine neu verbaute Fußbodenheizung, welche über eine Hauszentralheizung gespeist wird.

Selbstverständlich ist jeder Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet - ein großer Fahrradraum, sowie eine Waschküche stehen allen Mietern zur Verfügung.

Weiters sind Garagenparkplätze im Haus verfügbar und können separat für 110€ angemietet werden.

Wohnung.

Die Wohnung besteht aus einem großen Vorraum der genügend Platz für Schrank und Kommode bietet, einer offenen Wohn-Küche mit hochwertigen Miele-Geräten, einer offenen Loggia, einem hellen Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und einem edlen Waschbecken. Beide Zimmer sind **zum Innenhof hin ausgerichtet**. Sowohl das erste Schlafzimmer als auch das sehr offen gestaltete Wohn- und Esszimmer mit Ausgang auf die 8m² große Terrasse ist sehr freundlich und lichtdurchflutet. Das Badezimmer wird mit den hochwertigen Materialien auch höchsten Ansprüchen gerecht. Das separate WC erreichen Sie vom Vorraum aus!

Lage/Infrastruktur.

Die Wohnung liegt in der Anton-Scharff-Gasse im 12. Wiener Gemeindebezirk. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die naheliegenden Stationen der Buslinie 12A, sowie Straßenbahnlinien 6, 18 und die fußläufig erreichbare U-Bahn-Station "Margaretengürtel" (5 Gehminuten - 400m) bestens gegeben.

Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe (Billa - 280m, Hofer - 300m). Auch mehrere Parks sind nur einen Katzensprung entfernt, sowie diverse Restaurants, Fitnessstudios.

Wichtig zu wissen.

- Heiz- und Stromkosten sind nicht inkludiert in der Miete.
- Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung die **letzten drei Gehaltszettel** und 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.

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die 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. Weiteres 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.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap