

## **Gut geschnittene 2 Zimmer Neubauwohnung mit Grünblick auf den Schubertpark!**



**Objektnummer: 26088**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 59,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,33
<b>Gesamtmiete</b>	1.158,42 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	850,00 €
<b>Kaltmiete</b>	991,31 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,31 €
<b>Heizkosten:</b>	58,27 €
<b>USt.:</b>	108,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

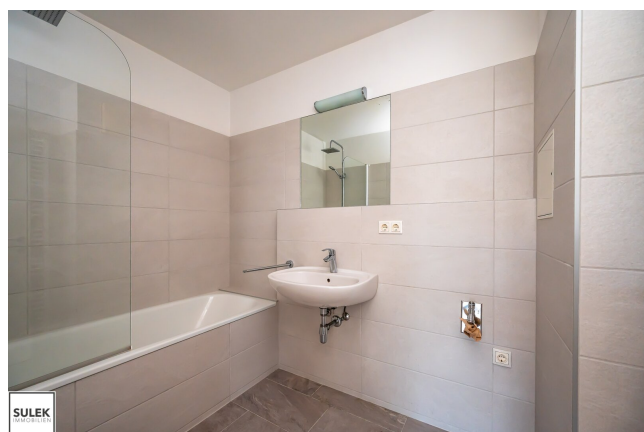
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Stadlmayr**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10











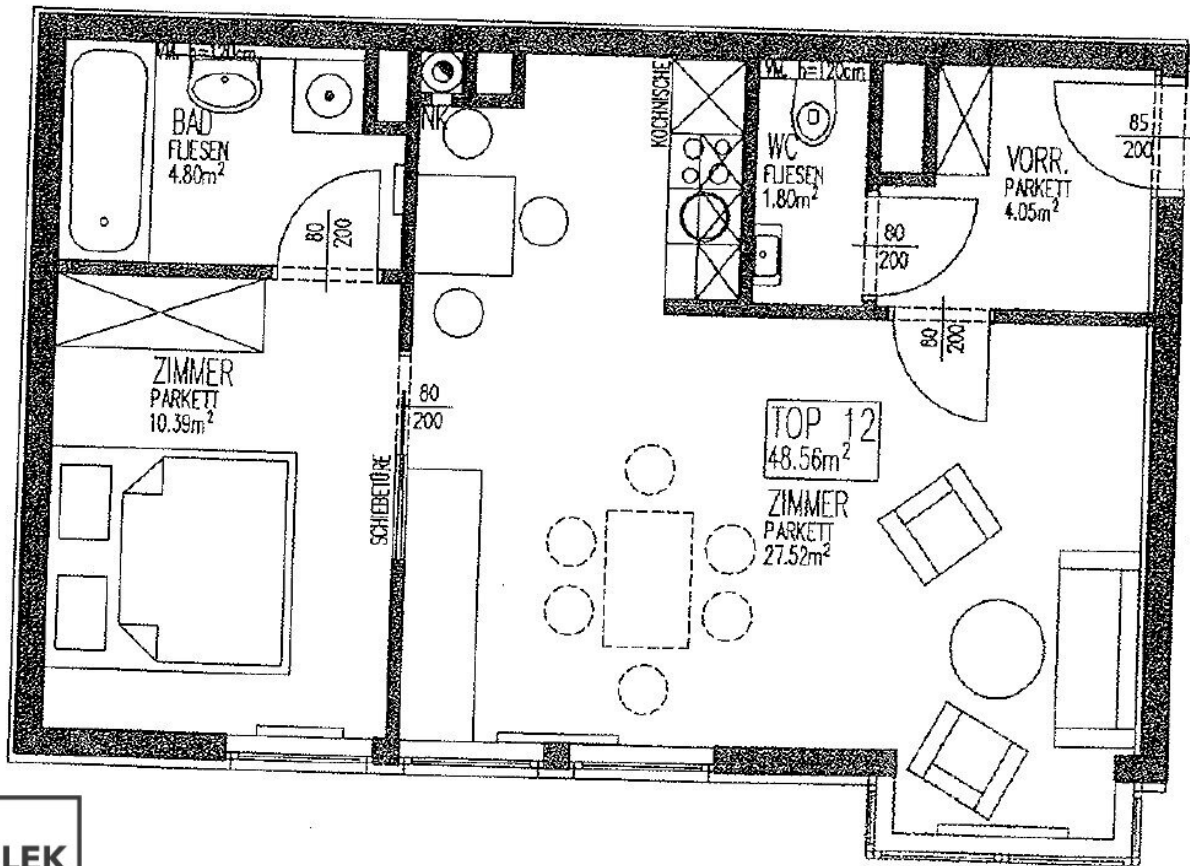












## Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,

Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, füllen Sie bitte das Formular unter folgendem Link aus: [www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Hr. Stadlmayr auswählen).

*Wenn Sie sich für einen Besichtigungstermin bewerben möchten, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:*

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

Herzlichen Dank!

\*\*\*\*\*

### Alles auf einen Blick

- 2 Zimmer Neubauwohnung
- rd. 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3. Liftstock
- eingerichtete Küche, Parkettboden, Blick auf den Schubertpark
- öffentliche Anbindung 40, 41, N41, U6 (erreichbar mittels Straßenbahn - 3 Stationen)

\*\*\*\*\*

### Die Wohnung.

Zur auf 5 Jahre befristeten Vermietung gelangt eine praktisch aufgeteilte 2 Zimmer Wohnung in guter Lage des 18. Bezirks beim Schubertpark.

Das Wohnobjekt ist im 3. Liftstock situiert, umfasst eine Fläche von ca. 49 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilen:

- **Vorzimmer** mit ausreichend Platz für eine Garderobe
- **Wohnraum:** rd. 28 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit einer vollausgestatteten Küchenzeile in einer praktischen Nische



- **Schlafzimmer:** rd. 11 m<sup>2</sup> Schlafzimmer mit einem Badezimmer en suite
- **Badezimmer:** ausgestattet mit Badewanne, Wandspiegel und Beleuchtung, Waschmaschinen-Anschluss
- **Separates WC:** mit Handwaschbecken - erreichbar über den Vorraum.

Die Wohnung ist **ostseitig** ausgerichtet und bietet einen schönen **Grünblick** auf den **Schubertpark**.

Die **Bruttogesamtmiete inklusive Heiz- und Warmwasserkosten** beträgt **€ 1.047,98 / Monat**.

PKW-Stellplätze können in der hauseigenen **Garage** auf Anfrage bei der Hausverwaltung separat angemietet werden.

## **Lage / Infrastruktur.**

Diese charmante Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße beim Schubertpark, nahe dem Kutschkermarkt, im beliebten **18. Wiener Bezirk (Währing)** und verbindet städtisches Leben mit unmittelbarer Nähe zu Grünflächen.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- Straßenbahnlinien **40 und 41** in nur **ca. 3-5 Minuten Fußweg (~200-300 m)** erreichbar
- **U-Bahnstation U6 „Währinger Straße / Volksoper“** in Gehweite (**ca. 15 Minuten, ~950 m**)
- Zahlreiche Buslinien in der Umgebung bieten schnelle Verbindungen in die Wiener Innenstadt und angrenzende Bezirke.

## **Nahversorgung / Supermärkte:**

- **SPAR Gourmet Währinger Straße** – ca. **200-300 m / 3-4 Minuten Fußweg**
- Apotheken, Drogerien und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar.

## **Naherholung & Grünflächen:**

- **Schubertpark** direkt vor der Tür
- Der **Türkenschanzpark** sowie weitere Grünanlagen im 18. Bezirk laden zu Spaziergängen, Sport und Freizeitaktivitäten ein.

\*\*\*\*\*

**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. 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>

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 <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap