

**Gemütliche, ruhige 2-Zimmer Neubauwohnung mit
Innenhof-Terrasse in beliebter Lage -nähe zur U6 &
Mariahilfer Straße!**



Objektnummer: 26103

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,21 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Gesamtmiete	1.205,00 €
Kaltmiete (netto)	918,94 €
Kaltmiete	1.038,43 €
Betriebskosten:	105,60 €
Heizkosten:	53,77 €
USt.:	112,80 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

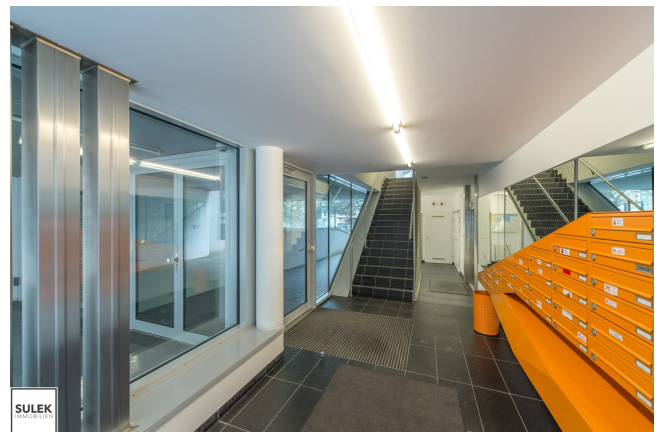
Ihr Ansprechpartner



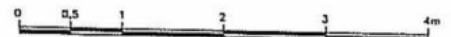
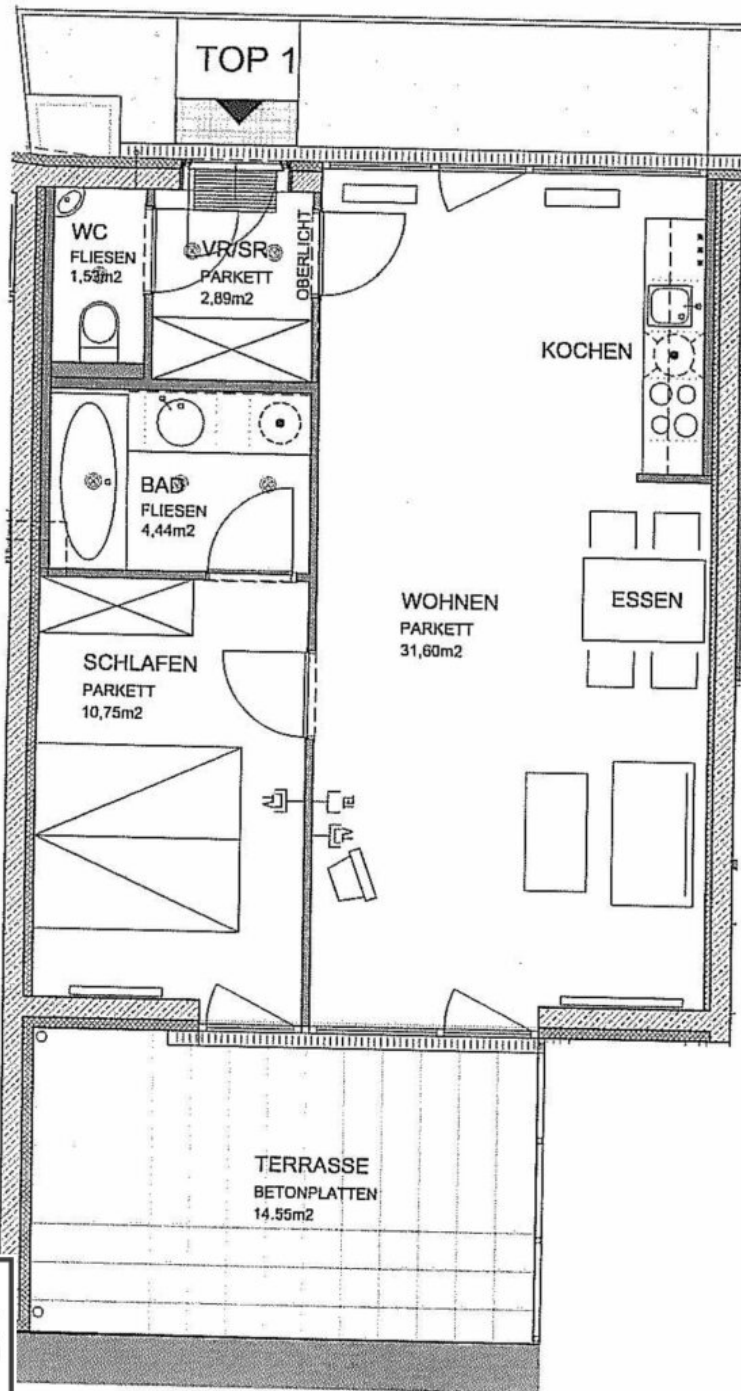
Kenan Bilgili



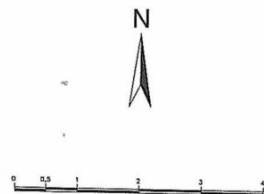
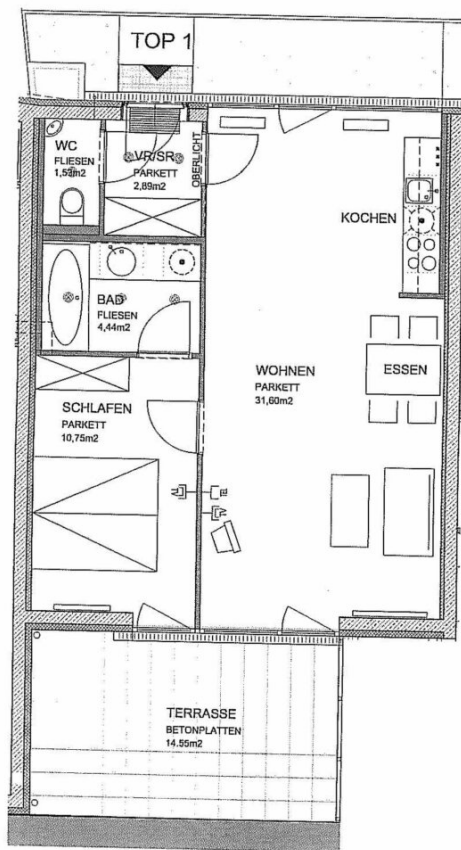








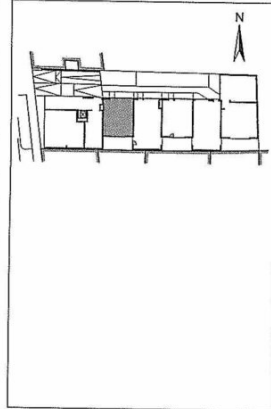
SULEK
IMMOBILIEN



MÖBLIERUNGSVORSCHLAG

KAISERSTRASSE 68

1070 WIEN
WOHNHAUS



TOP 1 EG

NUTZFLÄCHE 51,21M²
TERRASSE 14,55M²

15. DEZEMBER 2004

DIE DARGESTELLTE EINRICHTUNG
- AUSGENOMMEN WASCHTISCH, WC, BADEWANNE U. KÜCHE -
IST NICHT IM LIEFERUMFANG ENTHALTEN!

SULEK
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

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

www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Kenan Bilgili auswählen!). Da die Wohnung derzeit noch bewohnt wird, melden wir uns nach Absprache mit den aktuellen Mieter:innen, verlässlich zur Terminvereinbarung.

Herzlichen Dank!

HINWEIS: BEI DEN BILDAUFNAHMEN HANDELT ES SICH UM BEISPIELBILDER AUS BAUÄHNLICHEN WOHNUNGEN IM HAUS!

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. **50 m²** Wohnfläche und insgesamt **14 m² 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 ein Schlafzimmer mit anschließendem Badezimmer mit Badewanne und eine Innenhof-Terrasse - jeweils eine vom Wohn- und eine vom Schlafzimmer aus begehbar.

Eine Gemeinschaftsterrasse, ein Fahrradraum, eine Waschküche, sowie ein eigenes Kellerabteil runden das Angebot perfekt ab.

ECKDATEN

- beziehbar ab 1. Jänner 2026
- Erdgeschoss
- Parkettboden
- Gaszentralheizung
- verflieses Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit Handwaschbecken
- ca. 31 m² großer Wohnraum mit Küchenzeile

- Innenhof-Terrassen ca. 14 m²
- Schlafzimmer ca. 10 m²
- Miete inklusive Heiz- und Warmwasserkosten!

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

- Heizkosten sind in der Miete bereits inkludiert!!!
- 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).
- Die Betriebskosten können sich zum Jahreswechsel ändern!

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.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap