

**\* Charmante 3-Zimmer Altbau-Wohnung in bester Lage ab sofort (Wiedner-Hauptstraße nahe TU-Wien) \***  
**Videobesichtigung \***



**SULEK**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 25836**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	110,46 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 101,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,05
<b>Gesamtmiete</b>	2.000,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.610,50 €
<b>Kaltmiete</b>	1.818,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	207,68 €
<b>USt.:</b>	181,82 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

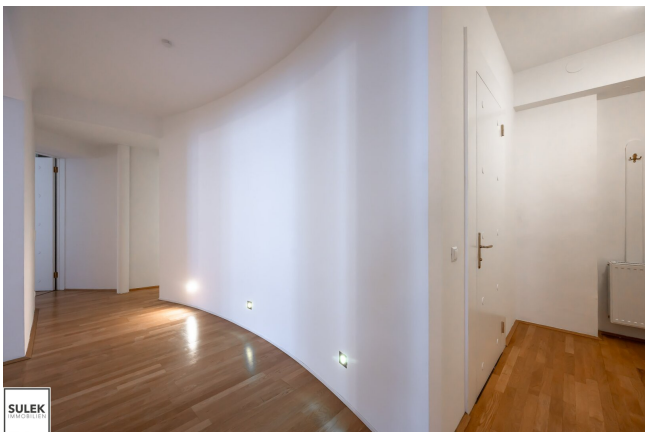
€ 240,- einmalige Vertragserrichtungskosten

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner













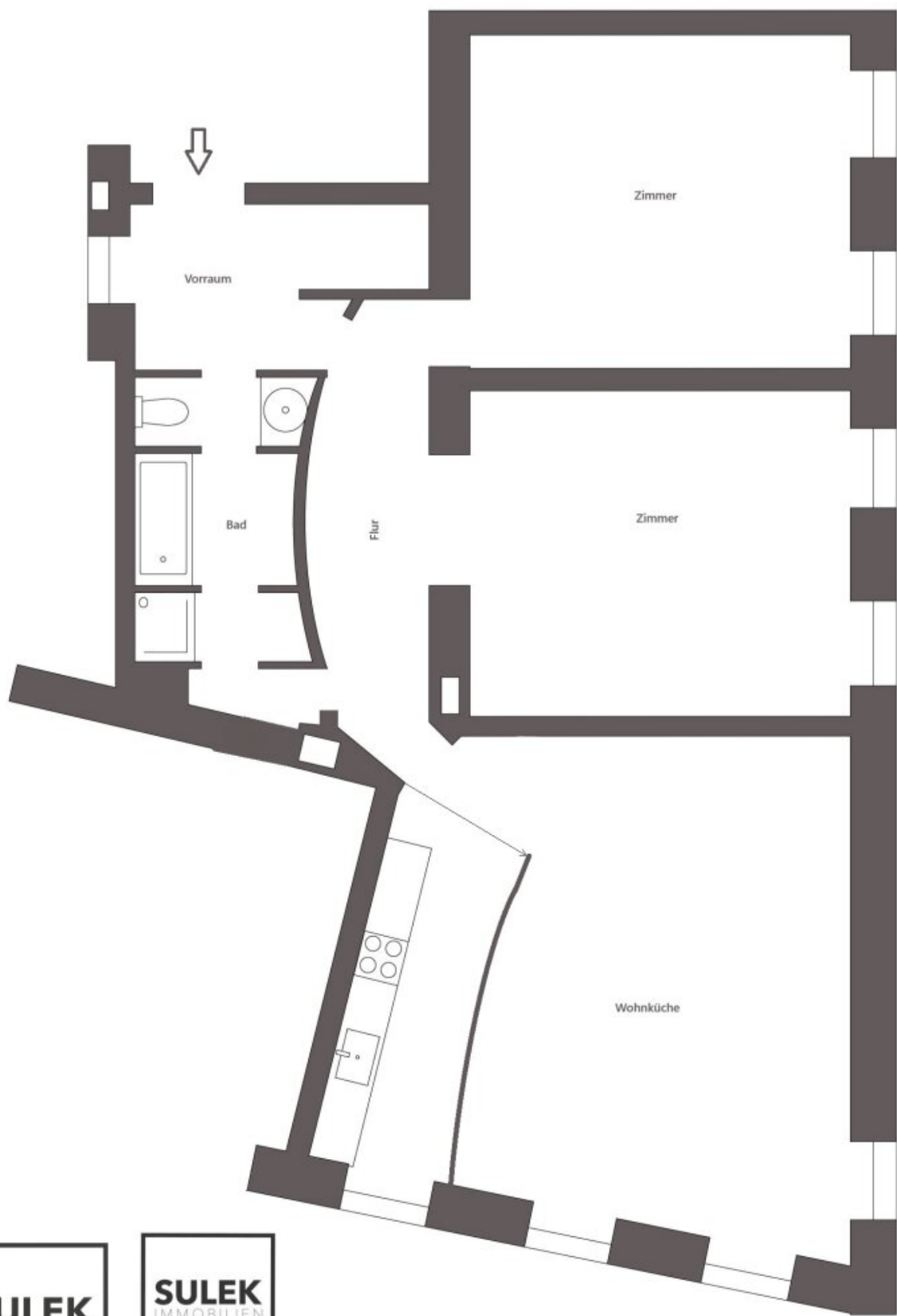












# Objektbeschreibung

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 Herrn Bilgili auswählen!).

Nutzen Sie auch unsere [Videobesichtigung](https://storage.justimmo.at/video/1080p/6JmbLR3lgsIBYiq3U2yr1k.mp4) auf unser Homepage oder folgen Sie diesem Link: <https://storage.justimmo.at/video/1080p/6JmbLR3lgsIBYiq3U2yr1k.mp4>

*Wenn Sie einen Besichtigungstermin wünschen, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:*

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

Herzlichen Dank!

\*\*\*\*\*

## Alles auf einen Blick.

- 3 Zimmer - Wohnung mit rd. 110 m<sup>2</sup>
- Zweitbezug nach Generalsanierung
- vollausgestattete Küchenzeile
- Badezimmer mit Dusche & Badewanne
- befristete Vermietung (5 Jahre)

## Öffentliche Anbindung

- U1 Station Taubstummengasse ( ca. 300 m - 4 Gehminuten)
- Straßenbahnlinien 1, 62
- Badner Bahn
- Nachtbuslinie N66

\*\*\*\*\*

## Wohnung.

Zur Vermarktung gelangt eine ca. 110 m<sup>2</sup> große, ruhige 3 Zimmer Wohnung im 2. Obergeschoss (kein Lift) in bester Lage des 4. Gemeindebezirk, beziehbar ab sofort.



Diese Mietwohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum mit Platz für Garderobe
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne, Waschmaschinen Anschluss und mit separatem WC
- 2 ähnlich große Zimmer, welche nach Belieben als Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer genutzt werden kann
- Wohnzimmer mit abgetrennter Küche (Schiebetüre)
- vollausgestattete Küchenzeile durch eine Schiebetüre vom Wohnzimmer getrennt.

Geheizt wird mittels Gasetagenheizung - Die Kosten für Strom und Gas sind daher verbrauchsabhängig und separat vorgeschrieben.

*Hinweis: Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises. Bei Mietern ohne eigenes Einkommen (Studenten) wird ein Bürgschaft mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.*

#### **Lage / Infrastruktur.**

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Nahversorger (z.B. Spar Gourmet, Spar, Billa), viele weitere Geschäfte, sowie eine Vielzahl an diversen Lokalen/Restaurants. Weiters befinden sich nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt eine Postfiliale und eine Apotheke.

Die öffentliche Anbindung ist als sehr gut zu bezeichnen, da sich einerseits die U-Bahn-Station "Taubstummengasse" der Linie U1 sowie die Straßenbahnlinie 1, 62 und Badner Bahn in Gehweite befindet. Die Innenstadt ist in rd. 9 min Fußweg (Karlsplatz/Opernring) erreichbar.

\*\*\*\*\*

**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>

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 <500m

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap