

**Perfekte Singlewohnung mit großer Innenhof-Terrasse  
beim Schubertpark - ab Jänner 2026!**



**Objektnummer: 26122**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,02 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	999,00 €
Kaltmiete (netto)	775,70 €
Kaltmiete	908,18 €
Betriebskosten:	132,48 €
USt.:	90,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Stadlmayr**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH











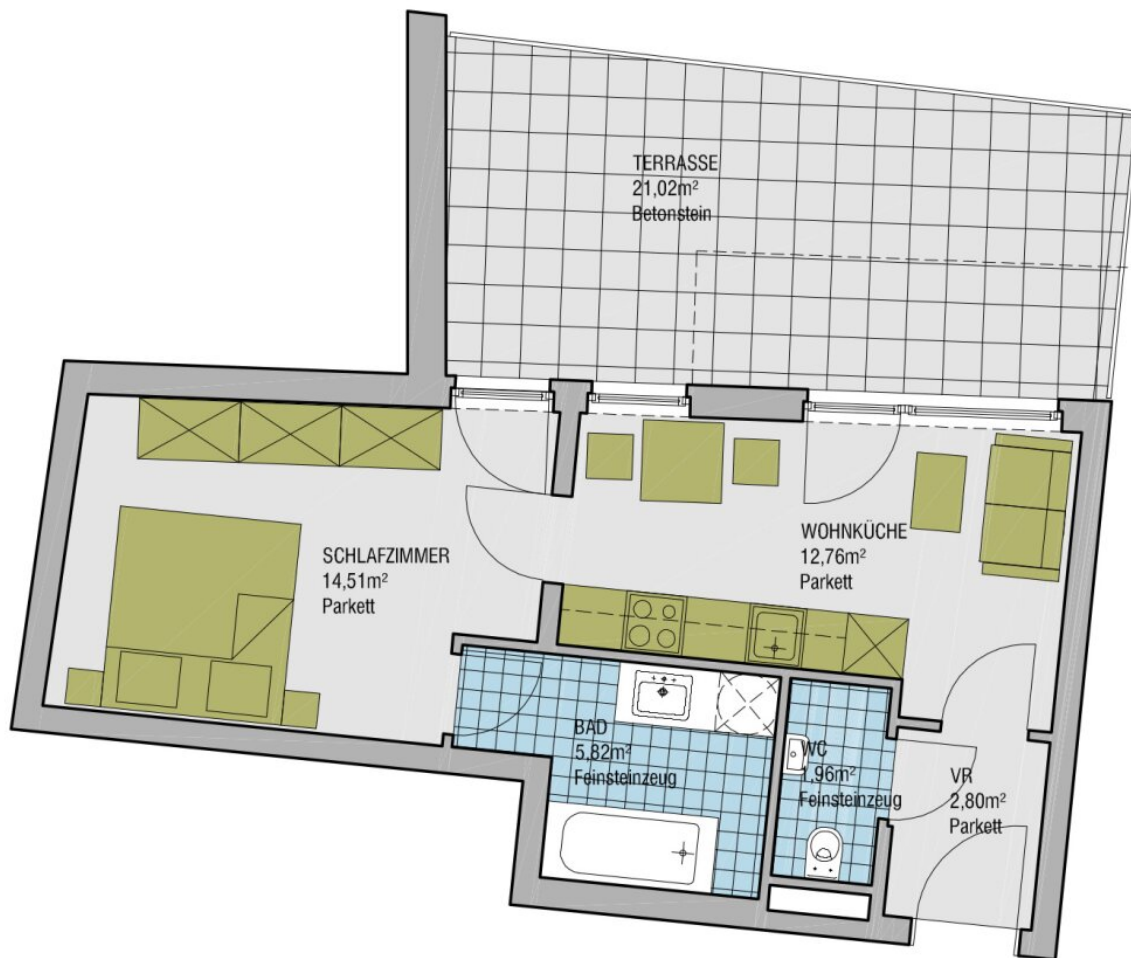


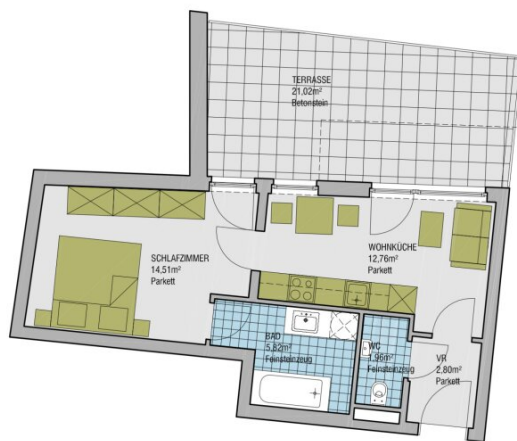












M=1:100

WÄHRINGERSTR. 142  
1180 WIEN

1. OBERGESCHOSS

TOP W02

WOHNFLÄCHE: 37,85m<sup>2</sup>

TERRASSE: 21,02m<sup>2</sup>

**SULEK**  
IMMOBILIEN

Plankopie / Änderungen vorbehalten  
1 Mietpreis enthalten. Die restlichen Möblierungen sind Einrichtungsvorschläge und nicht inbegriffen. Die Nutzflächenangaben erfolgen vorbehaltlich des endgültigen Nutzungsgutachtens.

**zweiarchitekten**  
Haslinger & Vater ZT GmbH  
A-1020 WIEN Mayergasse 5/2/13  
t 01/216 37 54 f DW 20 office@zweiarchitekten.at



# Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende!

Da die Wohnung aktuell bewohnt wird und wir Besichtigungen mit den Mietern koordinieren müssen, bitten wir um etwas Vorlaufzeit und um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](#):

[www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Herrn Michael Stadlmayr auswählen)!

*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!

\*\*\*\*\*

## HINWEIS:

- Die zu sehenden Bilder stammen aus einer früheren Vermarktung. Die Wohnung wird **unmöbliert** vergeben!
- Die Betriebskosten werden zum Jahreswechsel angepasst und können sich daher noch verändern.
- Miete exklusive Kosten für Gas und Strom.

\*\*\*\*\*

## Liegenschaft:

Bei dem gegenständlichen Projekt handelt es sich um ein 2015 neu errichtetes Gebäude, in welchem nur 13 neue Wohneinheiten geschaffen wurden. Dies kommt der Hausgemeinschaft sehr zu gute und begründet die großzügige Flächenverteilung der einzelnen Wohneinheiten. Die Wohnungen wurden unter Zuhilfenahme hochwertigster Materialien technisch wie optisch komplett neu hergestellt und nun steht diese Wohnung als Zweitbezug wieder zur Vermietung! Sämtliche verwendeten Materialien und Produkte werden auch höchsten Ansprüchen gerecht. Geheizt werden alle Wohneinheiten über eine neu verbaute Fußbodenheizung, welche über eine Hauszentralheizung gespeist wird.

## Wohnung:

Diese perfekt aufgeteilte 2-Zimmer-Single-Wohnung bietet auf insgesamt rund 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles was das Herz begehrt. Der perfekte Zustand der Wohnung und der gesamten Anlage bieten gleichwohl ein charmantes und wohnliches, als auch ein äußerst vornehmes Ambiente. Durch die Lage im 1. Liftstock, sowie den hohen Anteil an Fensterflächen ist die Wohnung als hell zu beschreiben.

Durch den Eingangsbereich mit angeschlossener Toilette betreten Sie den sehr offen gestalteten **Wohn- und Essbereich mit vollausgestatteter Küche**. Das Schlafzimmer, mit hochwertig ausgestattetem en-suite-Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinen-Anschluss, erreichen Sie über den Wohnraum. Das Highlight ist jedoch bestimmt die rund 21m<sup>2</sup> große **private Terrasse**. Die Wohnung ist gänzlich **hofseitig** ausgerichtet und daher ruhig.

Jeder Wohnung ist zudem ein separates **Kellerabteil** zugeteilt.

## Lage / Infrastruktur:

In der Währingerstraße, vis á vis dem Währinger Schubertpark gelegen, bietet die Wohnung eine Ruhelage und dennoch eine gute Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten (Billa - 240m, Spar - 750m), sowie Restaurants und einige Boutiquen in der Währingerstraße sind fußläufig gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die nur 200m entfernte Straßenbahnlinien 40 und 42 gegeben. Mit diesen erreichen Sie binnen 3 Minuten die U6-Station "Währinger Straße - Volksoper" bzw. binnen 10 Minuten die U2-Station "Schottentor" und die Innere Stadt. Weiters ist die Schnellbahnstation Gersthof nur rund 900m von der Liegenschaft entfernt.

## Sonstiges:

- Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises bzw. bei Mietern ohne eigenes Einkommen (z.B. Studenten) einen erwerbstätigen Bürgen oder Mitmieter. Die Bruttomonatsmiete darf in diesem Fall nicht mehr als 50% des Nettoeinkommens vereinnahmen.

\*\*\*\*\*

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.

Nicht die richtige Immobilie für Sie? Mit unserem [Suchagenten](#) erhältst du neue



**Angebote als Erste\*r! Jetzt [anmelden](#).**

\*\*\*\*\*

*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 <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **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