

**** ab sofort unbefristet mieten: großzügige 3 Zimmer
Altbauwohnung mit separater Küche nahe Volksoper /
Währinger Straße U6 ** keine WG's! ****



Objektnummer: 26147

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Baujahr:	1901
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	110,14 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 128,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,43
Gesamtmiete	1.890,00 €
Kaltmiete (netto)	1.483,71 €
Kaltmiete	1.718,18 €
Betriebskosten:	200,47 €
USt.:	171,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

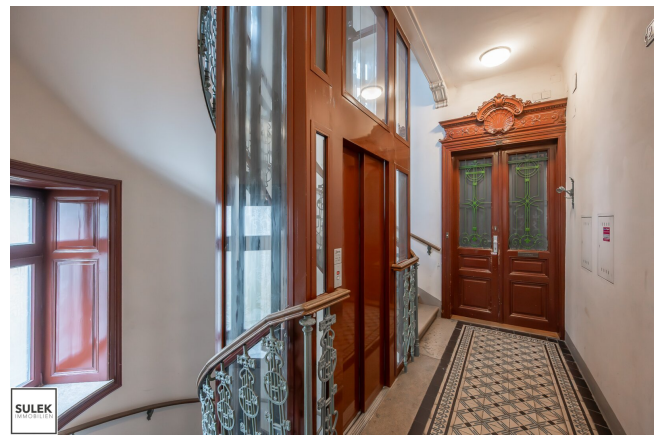
Ihr Ansprechpartner



Michael Stadlmayr

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10

















Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

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

www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Michael Stadlmayr auswählen!).

Bei Interesse an einer Besichtigung, teilen Sie uns bitte im Vorfeld mit:

- **Gewünschter Einzugstermin?**
- **Wie viele Personen möchten einziehen?**
- **Wie hoch ist Ihr monatliches Nettoeinkommen?**
- **Was machen Sie beruflich? (Voraussetzung zur Anmietung sind 50% vom Nettoeinkommen für die Bruttomiete)**

Herzlichen Dank!

Wohnung.

In einer gepflegten Liegenschaft im 9. Wiener Gemeindebezirk steht diese praktische 3-Zimmer Wohnung im 2. Liftstock ab sofort zur unbefristeten Vermietung.

Auf rund 110m² Wohnfläche stehen insgesamt 3 zentral begehbare Zimmer zur Verfügung - ideal für Familien oder Paare mit Homeoffice. Die Wohnung wurde 2023 umfassend renoviert und teils neu ausgestattet und befindet sich daher in einem sehr guten Zustand.

Vom Vorraum sind sämtliche Räume separat zugänglich:

- ein besonderes Wohnzimmer mit charmanten Altbaudetails und Erkerbereich,
- zwei weitere Zimmer, vielseitig nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer,
- eine separate Küche - vollausgestattet mit allen notwendigen Geräten und Platz für einen kleinen Essbereich,
- ein Badezimmer mit Badewanne und Gastherme,
- ein separates WC.

Die Wohnung bietet klassische Altbau-Elemente wie Fischgrät-Parkett, hohe Räume sowie großzügige Fensterflächen, die für ein helles und freundliches Wohngefühl sorgen. Geheizt wird die Wohnung mittels Gas-Etagenheizung. Der Waschmaschinen Anschluss hat seinen

Platz in der Küche gefunden. Ein Kellerabteil rundet das Angebot perfekt ab. Die Kosten für Strom und Gas sind verbrauchsabhängig und werden separat verrechnet.

Wichtig zu wissen:

- Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises (z.B. die letzten drei Gehaltszettel). Bei Mietern ohne eigenes Einkommen (Studenten) wird ein Bürgschaft mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.
- Die Kosten für Strom und Gas sind verbrauchsabhängig und werden separat verrechnet.
- Wir bitten um Verständnis, dass eine Nutzung als WG nicht vorgesehen ist.

Lage/Infrastruktur.

Die Lage bietet eine sehr gute Infrastruktur und deckt mehr als nur die Bedürfnisse des täglichen Bedarfs: Banken, Apotheken, Bäckerei/Cafés, Restaurant befinden sich in Gehreichweite.

Optimale Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist gegeben:

- Straßenbahnhaltestellen der Linien **5, 12, 37, 38, 40, 41**
- Bushaltestellen der Linien **40A** und Nachtbuslinie **N38**,
- U-Bahn-Station der Linie **U6** in Gehreichweite (Haltestelle Währinger Straße - Volksoper - 350m),

Für Freizeitaktivitäten und sportliche Aktivitäten im Freien laden z.B. der in unmittelbarer Nähe befindliche Liechtensteinpark ein. Oder steigen Sie in die Straßenbahn und erreichen innerhalb von 5 min Fahrzeit den Donaukanal (U4 Station Friedensbrücke) oder Augarten (7min Fahrzeit).

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? Um stets auf dem Laufenden zu bleiben und keine Immobilien zu verpassen, legen Sie einfach einen [persönlichen Suchagenten](#) an. Wir werden Sie dann vorab über neue Immobilienangebote informieren.

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>

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 <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap