

**Kleine Ruhe-Grün-Oase in beliebter Stadtlage! 2 Zimmer  
Neubauwohnung mit Garten/Terrasse ab 03/26!**



**Objektnummer: 26146**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zieglergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,30 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	48,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	7,72 m <sup>2</sup>
Keller:	1,55 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 26,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	1.299,01 €
Kaltmiete (netto)	1.060,16 €
Kaltmiete	1.180,91 €
Betriebskosten:	120,75 €
USt.:	118,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Kenan Bilgili**

Mittelsmann Philipp S  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien

T +43 676 64 33 124  
H +43 664 354 11 44

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

stermin zur





SULEK  
IMMOBILIEN



SULEK  
IMMOBILIEN

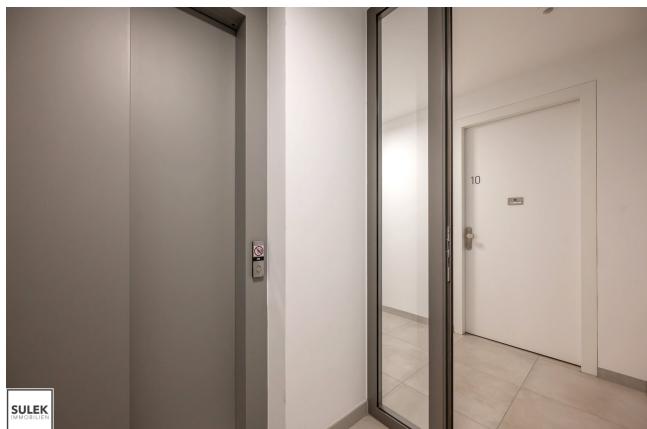


SULEK  
IMMOBILIEN





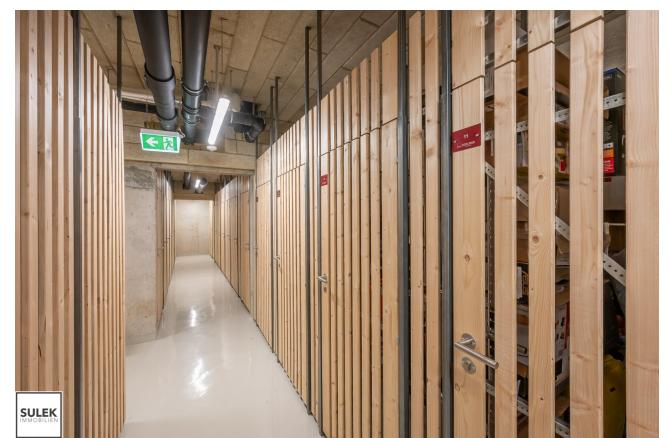
SULEK  
IMMOBILIEN



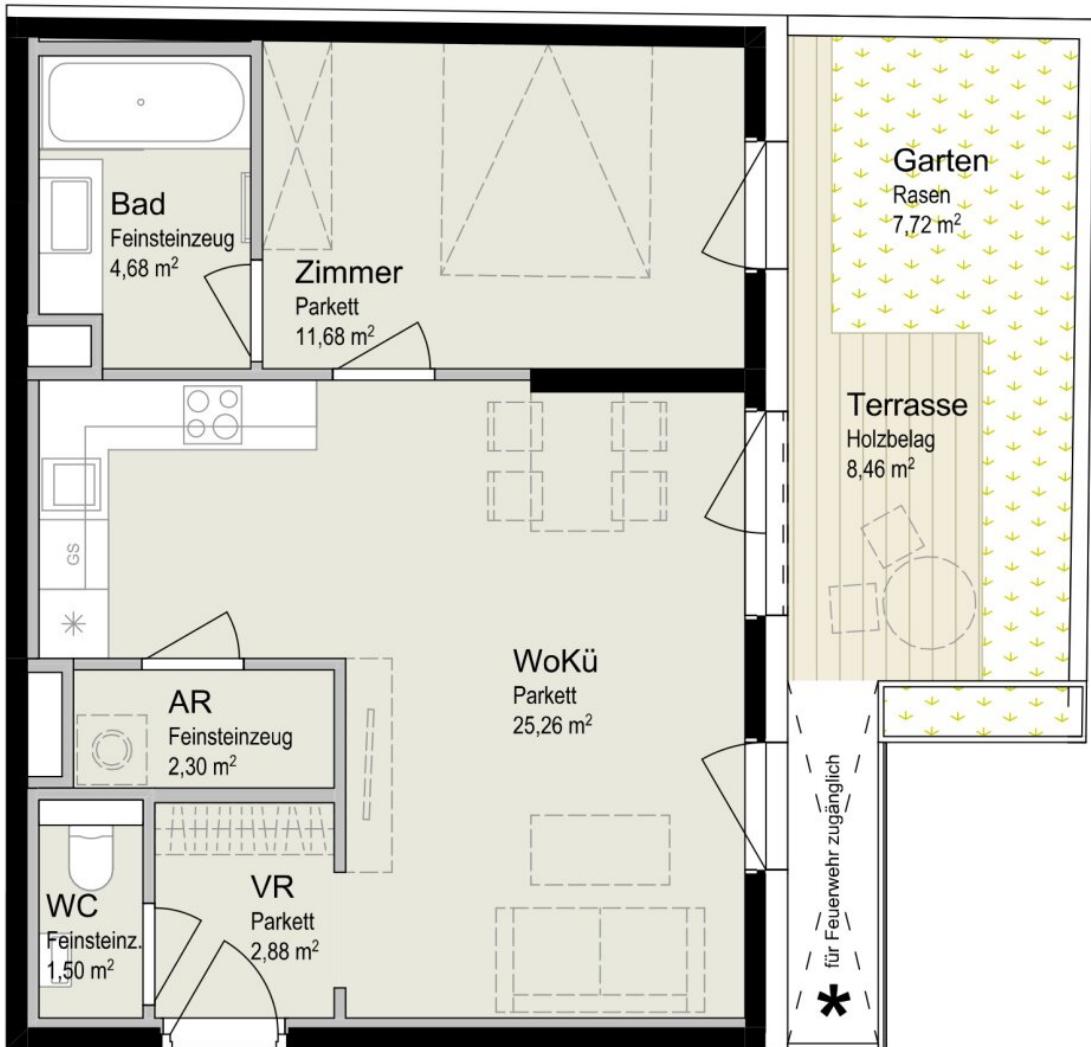
SULEK  
IMMOBILIEN



SULEK  
IMMOBILIEN







**SULEK**  
IMMOBILIEN



## TOP 02

2-ZIMMER-WHG | EG



Vorraum	2,88
WC	1,50
Wohnküche	25,26
Abstellraum	2,30
Zimmer	11,68
Bad	4,68
<b>48,30 m<sup>2</sup></b>	
Terrasse	8,46 m <sup>2</sup>
Garten	7,72 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum (UG)	1,55 m <sup>2</sup>

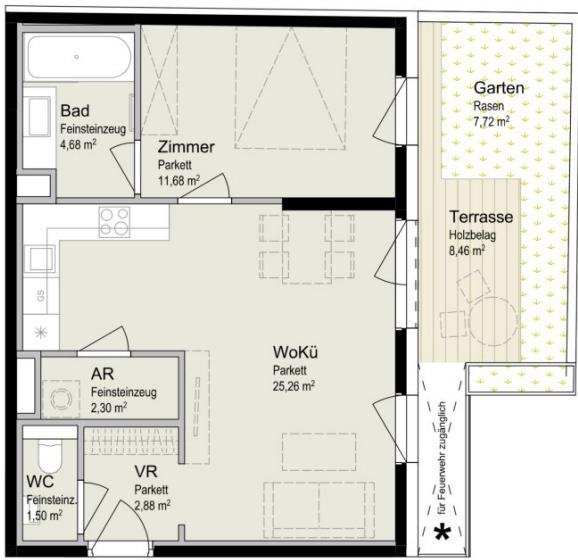
### Legende Möbelung

- Vertragsbestandteil
- Möbelungsvorschlag



Anmerkungen:  
Unverbindliche Plankopie. Änderungen infolge Bauausführung, Behördeneinfügungen, sowie konstruktiver und haustechnischer Maßnahmen vorbehalten.

WOHNUNGSPLAN 0288 ZIGA



\* Feuerwehrzugang  
Der markierte Bereich ist jederzeit zugänglich und frei von sämtlichen Fahrmissen zu halten.

DATUM: 24.01.2022

FORMAT: DIN A4

MASSTAB: 1:75

# Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,

Da die Wohnung derzeit noch bewohnt ist, können Besichtigungstermine nur nach Absprache mit den aktuellen MieterInnen stattfinden, daher bitten wir um die Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](http://www.sulek.immobilienscout24.de/besichtigung) ([www.sulek.immobilienscout24.de/besichtigung](http://www.sulek.immobilienscout24.de/besichtigung)) - bitte Herrn Bilgili auswählen! um die Vereinbarung von Besichtigungsterminen zu erleichtern.

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

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

**Herzlichen Dank!**

**Hinweis:** Die Betriebskosten werden mit Jahreswechsel angepasst. DIE BILDAUFNAHMEN STAMMEN AUS EINER NAHEZU BAUGLEICHEN WOHNUNG IM 2. OG (Freiflächen ausgenommen)! Die gegenständliche Wohnung befindet sich im Erdgeschoss.

\*\*\*\*\*

## Wohnung.

Zur befristeten Vermietung gelangt eine ruhige 2 Zimmer Wohnung in nachgefragter Lage des 7. Bezirks in der Zieglergasse.

Das Objekt ist situiert im Erdgeschoss und umfasst eine Wohnfläche von ca. 48m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilt:

- ein Vorräum mit Platz für Garderobe
- ein gemütliches Wohnzimmer mit offener Küche
- ein Schlafzimmer
- ein en-suite Badezimmer mit Badewanne
- ein getrenntes WC mit Handwaschbecken
- ein Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss

Die Neubauwohnung ist ost- und hofseitig ausgerichtet.

Das Haus wurde 2022 erbaut, sodass sowohl Allgemeinflächen als auch die Wohnung selbst sehr modern ausgestattet sind - ein Garagenstellplatz kann optional angemietet werden. Ein Kellerabteil ist selbstverständlich vorhanden.

Geheizt wird mittels Gaszentralheizung - Strom und Gas sind verbrauchsabhängige Kosten und werden separat vorgeschrieben. Der Mietergemeinschaft steht weiteres ein Gemeinschaftsraum und 2 Fahrradabstellräume zur Verfügung.

### **Sonstiges.**

- Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises. Bei Mietern ohne eigenes Einkommen (Studenten) wird eine Bürgschaftsübernahme mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.
- Wir weisen darauf hin, dass die Betriebskosten mit Jahreswechsel angepasst werden.

### **Lage/Infrastruktur.**

Was diese Wohnung zu einer Besonderheit macht, ist die Infrastruktur in jede Richtung des Hauses. Gehen Sie nach Süden, so erreichen Sie in 8 Gehminuten die **U-Bahnstation Zieglergasse (U3), Mariahilfer Straße** und auf dem Weg dorthin die Straßenbahn 49. Gehen Sie nach Westen, so erreichen Sie in 7 Gehminuten die Station **Buggasse-Stadthalle (U6)**. Zum Norden hin erreichen Sie den Supermarkt Hofer (60 Meter entfernt). Zum Westen hin erreichen Sie in 2 Gehminuten das heißbegehrte Hermannbad, sodass die Lage insgesamt keine Wünsche offen lässt.

\*\*\*\*\*

**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>

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap