

**Gut aufgeteilte 2 Zimmer Wohnung mit bester Infrastruktur
nahe U3 Ottakring!**



**SULEK
IMMOBILIEN**

Objektnummer: 26164

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,78 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 126,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	746,34 €
Kaltmiete	900,00 €
Miete / m²	14,70 €
Betriebskosten:	153,66 €
USt.:	90,00 €

Infos zu Preis:

9.1.26: Wasserschaden wurde behoben; 1,5BMM Abgeberprovision

Provisionsangabe:

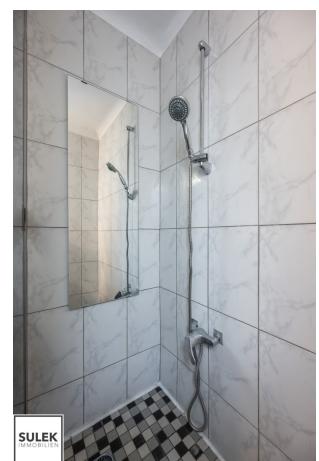
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









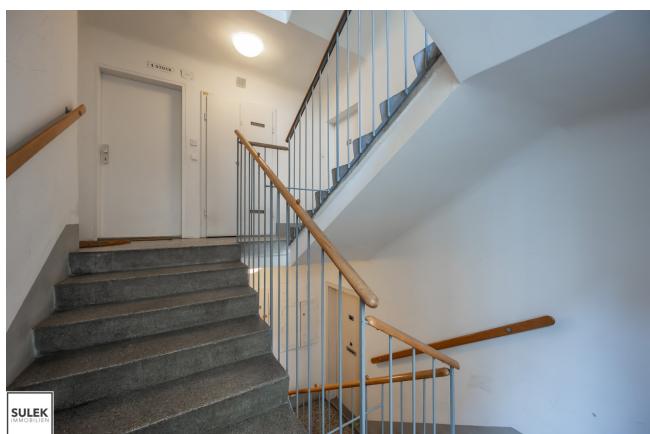


SULEK
IMMOBILIEN



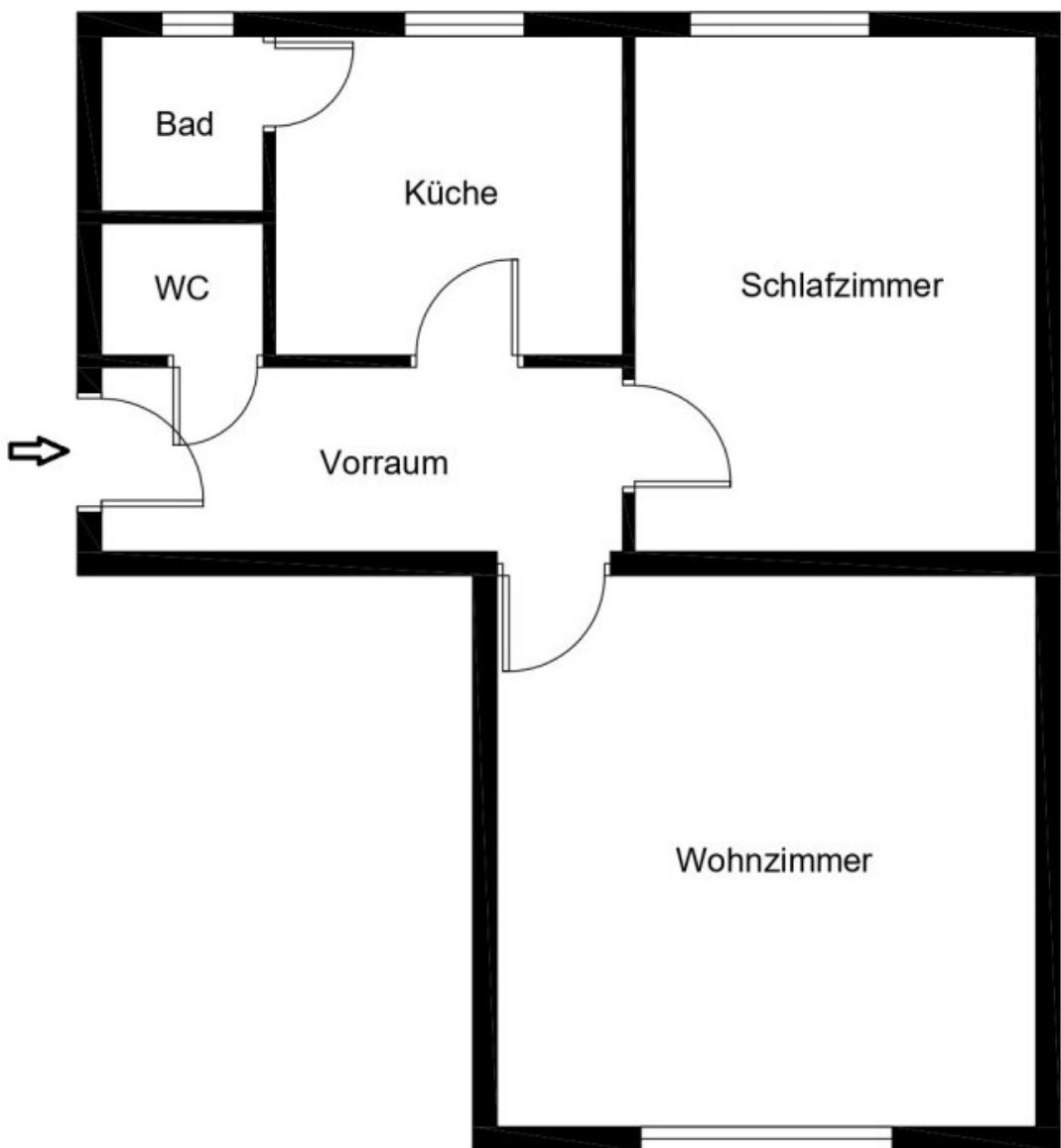


SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN

Hofseite



Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende!

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

www.sulek.immobiliens/besichtigung (bitte Kenan Bilgili 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? (min. erforderlich € 2.000,-)

Herzlichen Dank!

Wohnung.

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um eine Neubauwohnung in einem 1960er-Jahre-Bau im 16. Wiener Gemeindebezirk. Die gute Lage (nähe Ottakring) mit toller, öffentlicher Anbindung bietet beste Infrastruktur.

Diese 2 Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss bietet auf insgesamt 52m² Wohnfläche folgende Räumlichkeiten:

- Eingangsbereich / Vorräum,
- funktionstüchtige Küche mitsamt Geräten,
- natürlich belichtetes Badezimmer mit Dusche, Waschplatz, Spiegelschrank samt Fenster in den Innenhof,
- ein großzügiges, ruhiges Schlafzimmer (ostseitig),
- ein westseitig ausgerichtetes Wohnzimmer.

Das Badezimmer, die Küche und das Schlafzimmer sind in den ruhigen Innenhof ausgerichtet. Über den zentralen Vorräum sind, bis auf auf das Badezimmer, alle Räume zentral begehbar. Das Badezimmer ist über die Küche erreichbar. Der Waschmaschinen-Anschluss befindet sich in der Küche. Ebenso die Gastherme, denn geheizt wird mittels Gasetagenheizung.

Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab.

Gut zu Wissen:

- Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises. Bei Mietern ohne eigenes Einkommen (Studenten) wird ein Bürgschaft mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.
- Die Kosten für Strom & Gas sind in der inserierten Miete nicht inkludiert!

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 7 Gehminuten (450m) die **Schnellbahn (S45)** und **U-Bahn-Station der Linie U3 "Ottakring"** und auf dem Weg dorthin Haltestellen der **Straßenbahnlinien 43, 44, 46** und Buslinien 45A, 48A. In Gehreichweite in Richtung Osten/Westen halten auch die Bus- und Straßenbahnlinie **10(A)**, sowie der Nachtbus **N46**. Gehen Sie in Richtung Norden (ca. 7 min), finden Sie Haltestellen der **Straßenbahnlinie 2** vor (in Fahrtrichtung Friedrich-Engels-Platz und Dornbach).

Nur wenige Schritte vom Haus entfernt befindet sich die **Thaliastraße** samt einer **Vielzahl an Geschäften** (z.B. Billa, Bipa, DM, Hofer, Spar, ...) und einem vielfältigen, kulinarischen Angebot. Auch eine Bankfiliale, Arztpraxen, eine Apotheke und vieles mehr befindet sich in unmittelbarer Umgebung.

Für Erholung und sportliche Aktivitäten im Freien bietet sich die nahe gelegene Grünanlage "**Kongresspark**" an (ca. 900m). Hier gibt es auch ein **Schwimmbad** für heiße Sommertage (Kongressbad).

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

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 Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap