

**Altbauflair trifft Citynähe: großzügige 2 Zimmer Wohnung
in beliebter Lage - ab sofort - nahe Einkaufsstraße
Mariahilfer Straße**



Objektnummer: 26178

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Chwallagasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1880
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	109,85 m ²
Nutzfläche:	109,85 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 146,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,37
Gesamtmiete	2.189,00 €
Kaltmiete (netto)	1.797,76 €
Kaltmiete	1.990,00 €
Betriebskosten:	192,24 €
USt.:	199,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



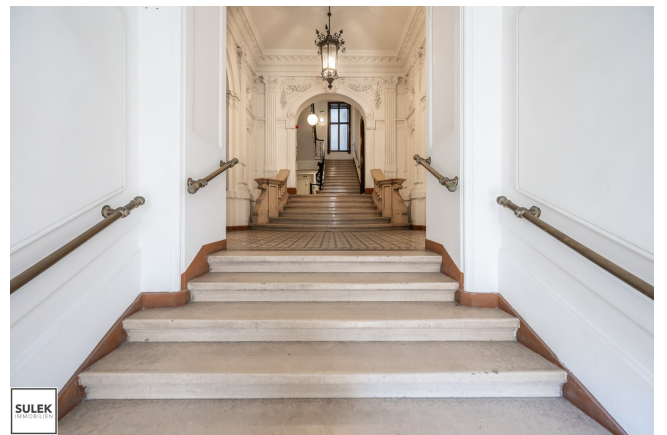
Michael Stadlmayr

















Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende!

Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, füllen Sie bitte das Formular unter folgendem Link aus: www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Michael Stadlmayr auswählen!). Wir melden uns sodann verlässlich zur Terminvereinbarung.

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!

Wohnung.

Zur befristeten Miete gelangt hier eine sehr schöne, großzügige 2 Zimmer Wohnung mit separater Küche im 1. Liftstock / Mezzanin eines gepflegten Altbaus aus der Gründerzeit mit repräsentativem Stiegenaufgang und idealer öffentlicher Anbindung in das Stadtzentrum.

Die rund **110 m² große Wohnung** überzeugt durch einen **durchgestreckten Grundriss** und klassische Altbau-Details und gliedert sich wie folgt:

- großzügiger Vorraum
- ca. 14 m² große, hofseitige **Küche mit Platz für einen Essbereich**
- **Schrankraum** als Durchgangszimmer zum Badezimmer
- Badezimmer mit **Dusche** und **Badewanne**
- **ca. 41 m² großes Wohnzimmer**
- ca. 28 m² großes **Schlafzimmer**
- **separates WC** mit Handwaschbecken und Fenster
- **Abstellraum** (ca. 3 m²) mit Fenster in den Lichthof

Die Wohnung ist zentral begehbar. Die Küche ist mit den notwendigen Geräten (Herd, Backrohr, Spüle, Kühlschrank) ausgestattet. Ein Dunstabzug ist nicht vorhanden, die Belüftung erfolgt über zwei Fenster.

Besonders hervorzuheben sind die klassischen Altbauvorteile wie Fischgrätparkett, hohe

Räume, Kastenfenster sowie Flügeltüren. Geheizt wird mittels Gasetagenheizung - die Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom sind in der inserierten Miete nicht inkludiert und werden nach Verbrauch verrechnet.

Lage.

Die Chwallagasse liegt im beliebten 6. Wiener Gemeindebezirk Mariahilf und bietet eine lebendige Umgebung mit vielseitiger Kulinarik, Kultur und Einkaufsmöglichkeiten, sowie eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen. Das Viertel zeichnet sich durch historische Architektur und charmante Boutiquen und Cafés aus, während die nahegelegene **Mariahilfer Straße** das Einkaufsangebot ergänzt. Die exzellente Nahversorgung und hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr machen die Lage besonders attraktiv. In der Neubaugasse (170m - 2 Gehminuten entfernt) halten die U-Bahn-Linie **U3**, Buslinien **13A** und **14A**, sowie die Nachtbuslinie **N71**.

Sowohl private als auch öffentliche **Schulen**, mehrere **Kindergärten** und eine Vielzahl an Anbietern für **Erwachsenenbildung** sind in dieser Umgebung vorzufinden. Zahlreiche **Galerien**, **Kunstcafés**, **Museen** und **Theater** prägen das Viertel. Besuchen Sie beispielsweise das Raimundtheater, Renaissance Theater, Apollo Kino, Museen und spazieren anschließend gemütlich nachhause. Auch **Nachtclubs** sind fußläufig erreichbar. Die nahegelegenen **Grünflächen**, darunter der Eszterhazypark, der Burggarten oder der Volksgarten, bieten Ihnen zudem einen idealen Rückzugsort im Freien. Für Sportbegeisterte gibt es mehrere **Fitnessstudios** in Gehreichweite: McFit, EVO Fitness Mariahilfer Straße, John-Harris-Schillerplatz, uvm.

Insgesamt lässt die Lage keine Wünsche offen – wer hier wohnt, für den sind lange Wege Vergangenheit.

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 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. Weiters 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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap