

**Für Singles & Pärchen: 2-Zimmer Wohnung im 4. Stock mit
kleinem Balkon**



Objektnummer: 26167

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Nutzfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 35,20 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	895,00 €
Kaltmiete (netto)	578,81 €
Kaltmiete	813,64 €
Betriebskosten:	234,83 €
USt.:	81,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



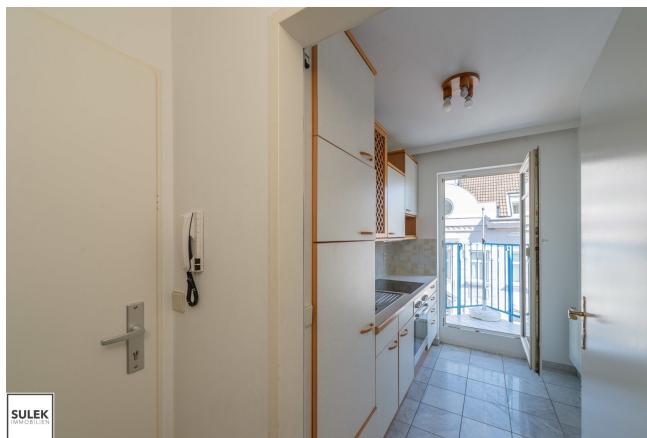
Michael Stadlmayr

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien



SULEK
IMMOBILIEN







SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN

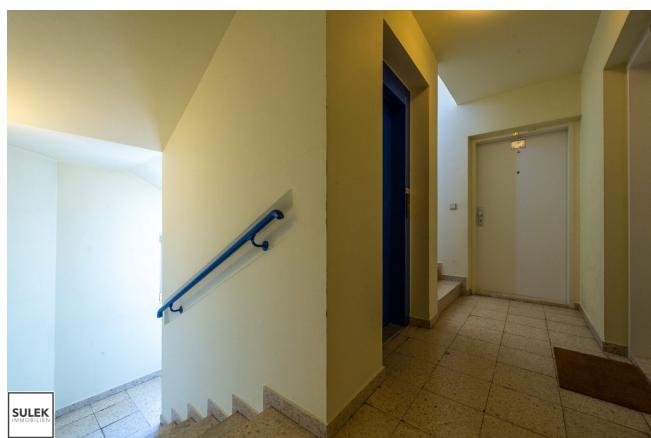




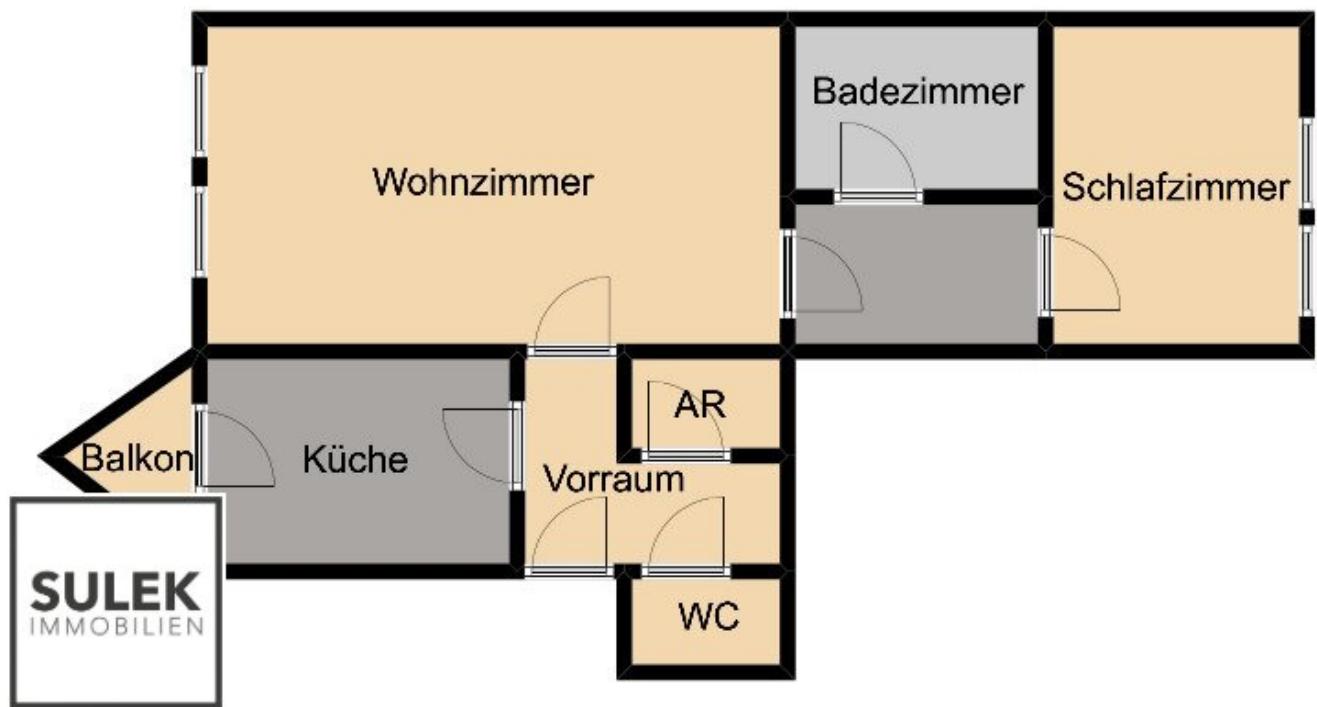




SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende!

Da die Wohnung aktuell vermietet ist und Besichtigungen mit dem Mieter abstimmen müssen, bitten wir um etwas Vorlaufzeit und um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](#):

www.sulek.immobilienservice.at/besichtigung (bitte Herrn 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?
- **Haben Sie Haustiere?**

Herzlichen Dank!

Short facts.

- **im 4. Liftstock gelegen**
- Küche und Wohnzimmer separat
- ostseitiger Balkon
- hofseitiges Schlafzimmer mit Außenjalousien.

Die Wohnung.

Die Wohnung befindet sich im 4. Stock eines Neubauhauses. Sie betreten die Wohnung über einen zentralen Vorräum, von dem aus Sie linker Hand die Küche (mit Ausnahme eines Geschirrspülers voll ausgestattet) und rechter Hand eine separate Toilette und einen Abstellraum betreten können. Stirnseitig gelangen Sie zum Wohn- und Esszimmer, welches durch die beiden Fenster stets angenehme Lichtverhältnisse bietet. Über den Wohnbereich gelangen Sie über einen Vorräum zum Badezimmer mit Wanne und dem hofseitig gelegenen Schlafzimmer. Der kleine Balkon ist über die Küche zu erreichen. Beheizt wird die Wohneinheit mittels Gasetagenheizung - die Kosten für Strom und Gas sind verbrauchsabhängig und nicht in der Miete enthalten.

Die Wohnung eignet sich zu einer Belegung mit maximal 2 Personen. Der Eigentümer verlangt von den zukünftigen Mietern einen Einkommensnachweis aus einem aufrechten Dienstverhältnis bzw. bei Mietern ohne eigenem Einkommen einen Bürgen mit einem Einkommen von mindestens € 3.500,00 netto pro Monat.

Die Lage.

Die Wohnung liegt in der Friedlgasse, im Zentrum von Oberdöbling. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die naheliegende Station der Buslinie 35A ("Flotowgasse" - 2 Gehminuten) und den nahegelegenen Bahnhof "Oberdöbling" (9 Gehminuten) gegeben.

Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe (Billa - 210m, Spar - 550m). Auch der Sonnbergmarkt mit diversen Spezialitätenshops und Bäckereien ist nur einen Katzensprung entfernt und lädt stets zu einem entspannten Cafe ein.

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.

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen bevorzugt per Mail an **pr@sulek.immobiliens** oder telefonisch unter [+43 660 12 55 242](tel:+436601255242) zur Verfügung. 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 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 <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap