# ab sofort: Helle gut aufgeteilte 2 Zimmer Wohnung - Nähe S-Bahn Gersthof



**Objektnummer: 24888** 

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1180 Wien

Baujahr:1991Zustand:GepflegtAlter:NeubauWohnfläche:59,15 m²

 Zimmer:
 2

 Bäder:
 1

 WC:
 1

**Keller:** 2,64 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 47,38 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:C1,31Gesamtmiete994,20 €Kaltmiete (netto)745,29 €Kaltmiete903,81 €Betriebskosten:134,27 €USt.:90,39 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# **Ihr Ansprechpartner**



Kenan Bilgili

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH





















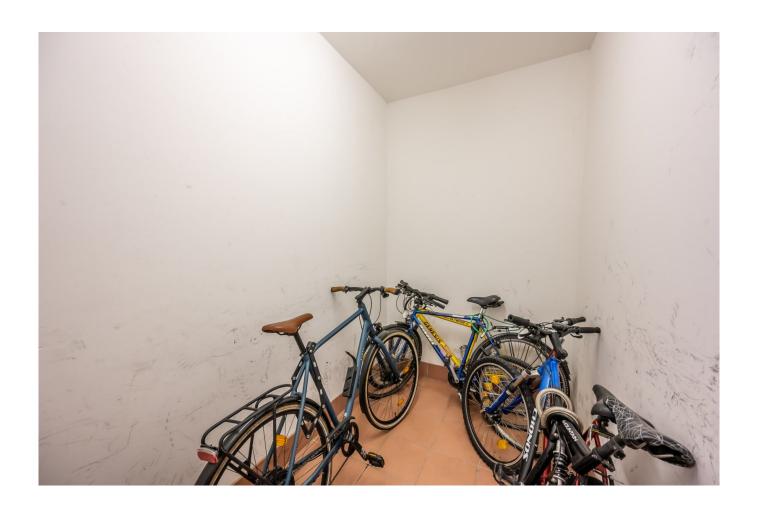












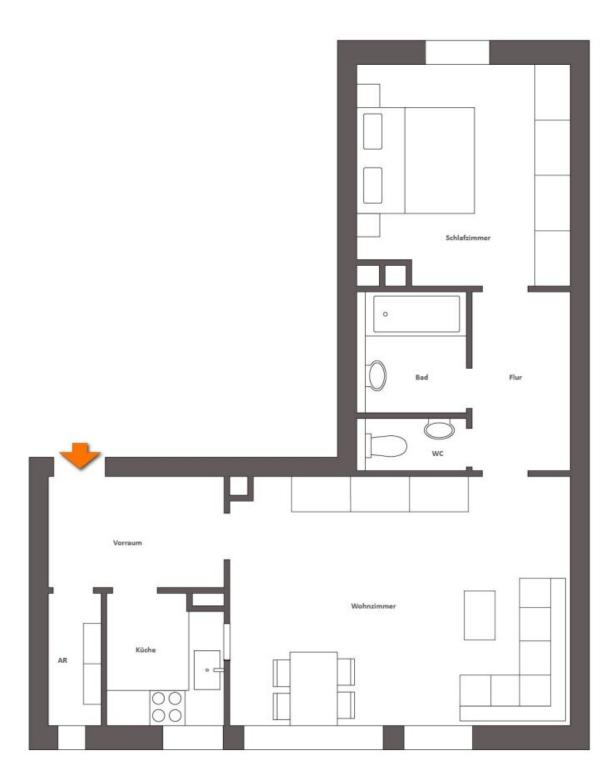














# **Objektbeschreibung**

#### Werte InteressentInnen!

Zur vereinfachen Abstimmung bitten wir um Übermittlung mehrerer, konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das <u>Kontaktformular:</u>

www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Herrn Bilgili auswählen!)

Wenn Sie sich für einen Besichtigungstermin interessieren, teilen Sie uns bitte kurz mit:

- 1. Gewünschter Einzugstermin:
- 2. Anzahl der einziehenden Personen:
- 3. Monatliches Nettoeinkommen:
- 4. Beruf:
- 5. Umzugsgrund:

Herzlichen Dank!
**********

## Wohnung.

Zur Vermietung gelangt diese gepflegte 2 Zimmer Wohnung, welche sich im 1. Liftstock eines Neubaus im 18. Bezirk, Währing befindet. Die Wohnung besticht durch die gute Ausstattung und die praktische Aufteilung auf rund 60 m² Wohnfläche:

- einen zentral Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- ein helles großzügiges rd. 24 m² großes Wohnzimmer
- ein rd. 14 m² großes ruhiges Schlafzimmer (Blick in den Innenhof)
- eine separate Küche mit allen notwendigen Geräten (Herd, Backofen, Dunstabzug, Kühlschrank kein Geschirrspüler) und praktischen Durchreiche
- ein Badezimmer mit einer Badewanne und einem Waschplatz samt Spiegel
- eine separate Toilette mit Handwaschbecken und Spiegel
- ein Abstellraum

Die Wohnung ist durchgestreckt und somit straßenseitig und hofseitig ausgerichtet. Der Hausgemeinschaft steht eine Waschküche sowie Kinderwagen- und Fahrradraum zur Verfügung. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Geheizt wird mit einer Hauszentralheizung - die Heizkosten sind von der Hausverwaltung vorgeschrieben und betragen aktuell €106,48 (inkl. USt.) und sind in der inserierten Miete noch nicht inkludiert und kommen noch hinzu. Die Gesamtbruttomiete beträgt somit €1.100,68

## Lage / Infrastruktur.

Direkt an der Gersthofer Straße, jedoch in der ruhigen Thimiggasse gelegen, bietet die Wohnung sowohl eine für die Stadt außergewöhnliche Ruhelage, als auch eine direkte Anbindung an sämtliche öffentliche Verkehrsmittel. Über die fußläufig erreichbare Schnellbahnstation "Wien Gersthof" (150m) erreichen Sie bequem sämtliche öffentliche Verkehrsmittel, sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Zudem befindet sich die Bushaltestellen der Linie 42A und Straßenbahn der Linie 9, 40, 41 binnen 5 Gehminuten vom Haus entfernt. Die Straßenbahnlinie 40 & 41 bringt Sie ohne Umsteigen in die Innenstadt (Schottentor - 20 min Fahrzeit).

Im näheren Umkreis befinden sich Nahversorgung (Hofer, Billa, Spar < 500m), diverse Lokale, sowie unterschiedlichste Restaurants. Zur Erholung und sportlichen Betätigung im Freien eignen sich der nahegelegene Sternwartepark oder Türkenschanzpark.

#### **WICHTIG ZU WISSEN**

- Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung die letzten drei Gehaltszettel und bei Selbstständigen den aktuellsten Einkommenssteuerbescheid.
- Die Haustierhaltung ist nicht erwünscht.

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

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

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 <1.000m Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere Schule <500m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.500m

## Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap