

**Helle gut aufgeteilte 2 Zimmer Wohnung Nähe S-Bahn
Gersthof - ab sofort verfügbar!**



Objektnummer: 24888

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,15 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,64 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,38 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Gesamtmiete	994,20 €
Kaltmiete (netto)	745,29 €
Kaltmiete	903,81 €
Betriebskosten:	134,27 €
USt.:	90,39 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

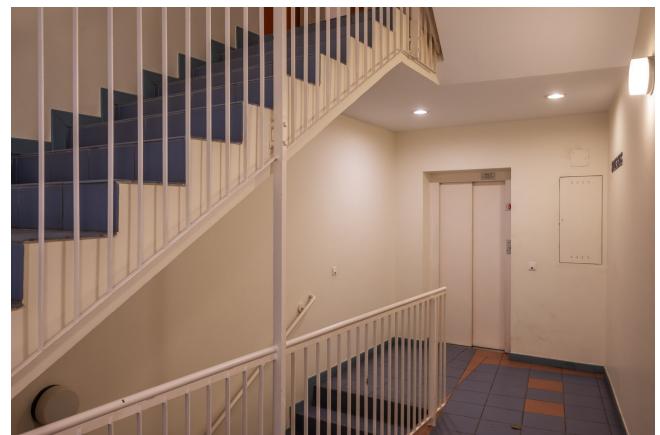




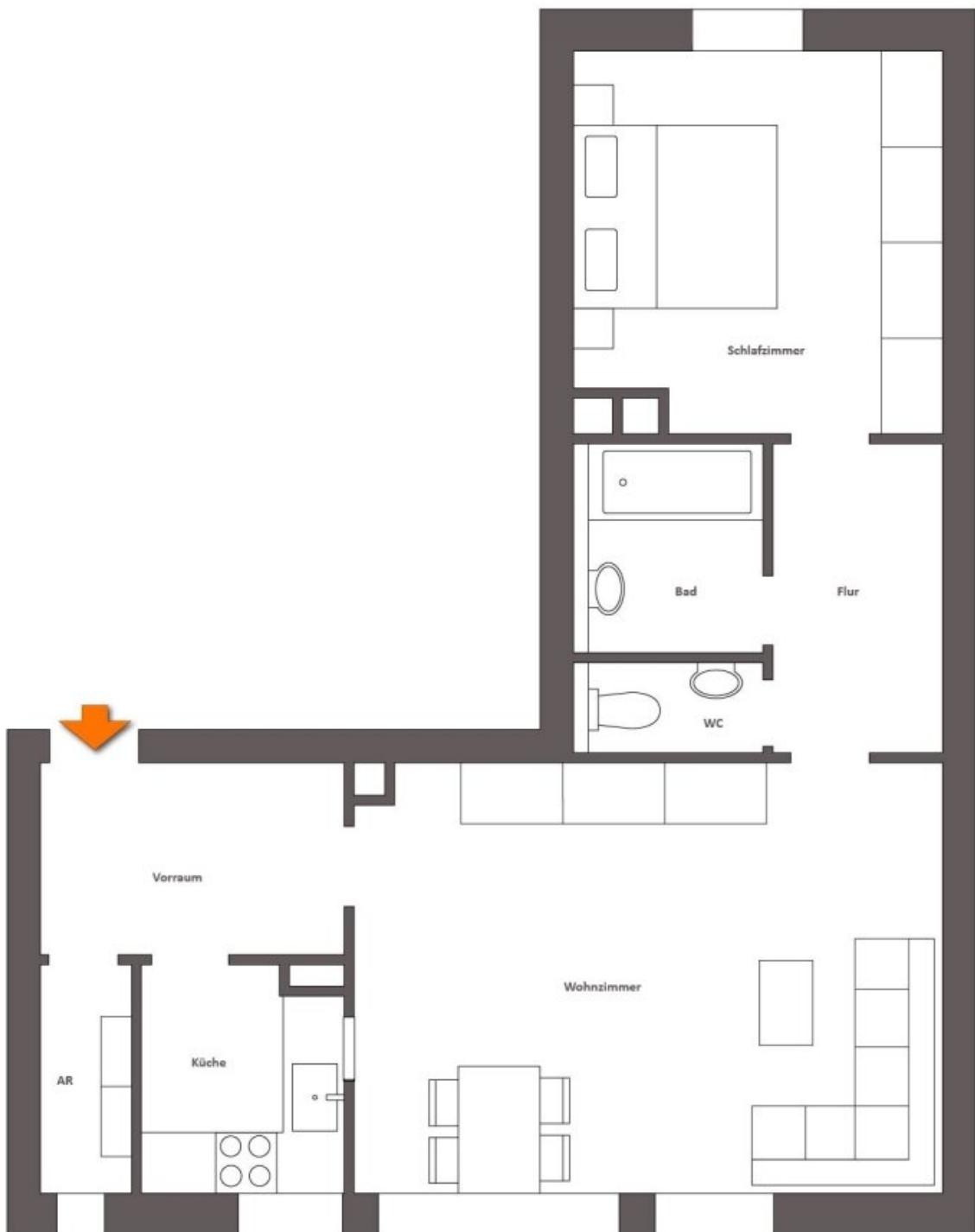












Objektbeschreibung

Werte InteressentInnen!

Zur vereinfachen Abstimmung bitten wir um Übermittlung mehrerer, konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](#):

www.sulek.immobiliensulek.com/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.

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 Doppelmaßlers – 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