

**Ab sofort: großzügige gut aufgeteilte 2 Zimmer Wohnung  
in Währing (Nähe Johann-Nepomuk-Vogl-Platz)**



**Objektnummer: 24877**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                         |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1180 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1993                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 49,40 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Keller:                       | 1,82 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 54,06 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,89                           |
| Gesamtmiete                   | 808,39 €                                |
| Kaltmiete (netto)             | 543,40 €                                |
| Kaltmiete                     | 683,70 €                                |
| Betriebskosten:               | 124,49 €                                |
| Heizkosten:                   | 46,93 €                                 |
| USt.:                         | 77,76 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Kenan Bilgili**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

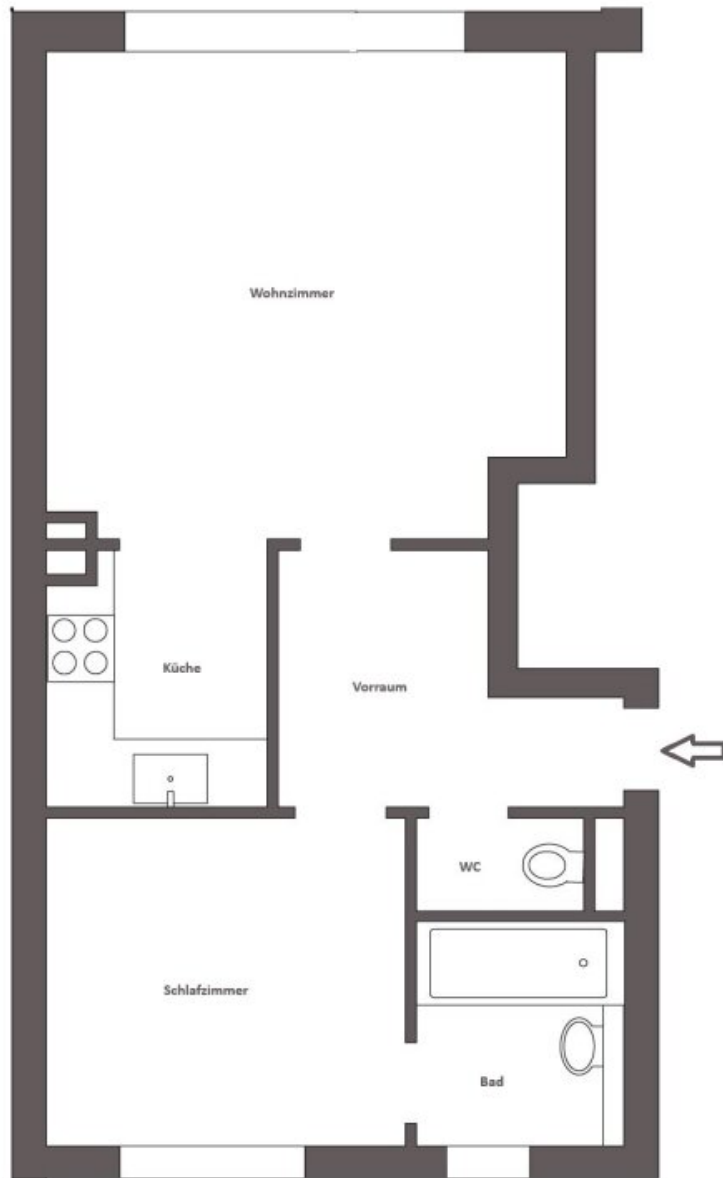














# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

***Wenn Sie sich für einen Besichtigungstermin bewerben möchten, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:***

- Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- Wie viele Personen möchten einziehen?
- Wie hoch ist Ihr monatliches Nettoeinkommen?
- Was machen Sie beruflich? (Voraussetzung zur Anmietung sind mind. 50% vom Nettoeinkommen für die Bruttomiete)

**Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular oder um telefonische Kontaktaufnahme!**

**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 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

- einen zentral Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- ein Schlafzimmer (rd. 10 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum Badezimmer
- ein Badezimmer mit Fenster, einer Badewanne und einem Waschplatz samt Spiegel und ein Anschluss für eine Waschmaschine
- eine helle Wohnküche mit französischem Balkon
- eine separate Toilette.

Die rund 30 m<sup>2</sup> große Küche Wohnküche lässt sich gut in Wohn-/ Essbereich teilen. Die Einbauküche verfügt über alle notwendigen Geräte: Herd, Dunstabzug, Backrohr & Kühlschrank (kein Geschirrspüler) und befindet sich in einer Nische. Somit lässt sich die Küche optisch vom Wohn/ Essbereich abtrennen. Das Badezimmer und Schlafzimmer sind straßenseitig sowie die Wohnküche in den ruhigen Innenhof gerichtet.

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 in der inserierten Miete inkludiert.

## **Lage / Infrastruktur.**

Die Liegenschaft befindet sich nahe dem Sternwartepark und bietet eine Ruhelage mit einer guten Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten (Penny - 100m, Billa - 200m, Eurospar- 300m, Hofer - 500m) sowie Restaurants in der Kreuzgasse sind fußläufig gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die nur 100m entfernte Straßenbahnlinie 9 und 42 gegeben. Mit der Linie 42 erreichen Sie binnen 8 min die U6 Station "Michelbeuern AKH" bzw. binnen 14min die U2 Station "Schottentor" und die Innere Stadt. Weiteres ist die Schnellbahnstation Gersthof 5 min via Straßenbahn von der Liegenschaft entfernt.

## **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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap