

**** Wohnen Nähe Gersthof Bahnhof: durchgestreckte 2
Zimmer Neubau Wohnung mit separater Küche und
hofseitigen Terrasse - ab sofort ****



Objektnummer: 24887

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1991
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,42 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,64 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,38 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Gesamtmiete	1.137,91 €
Kaltmiete (netto)	788,67 €
Kaltmiete	945,23 €
Betriebskosten:	132,61 €
Heizkosten:	81,79 €
USt.:	110,89 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili









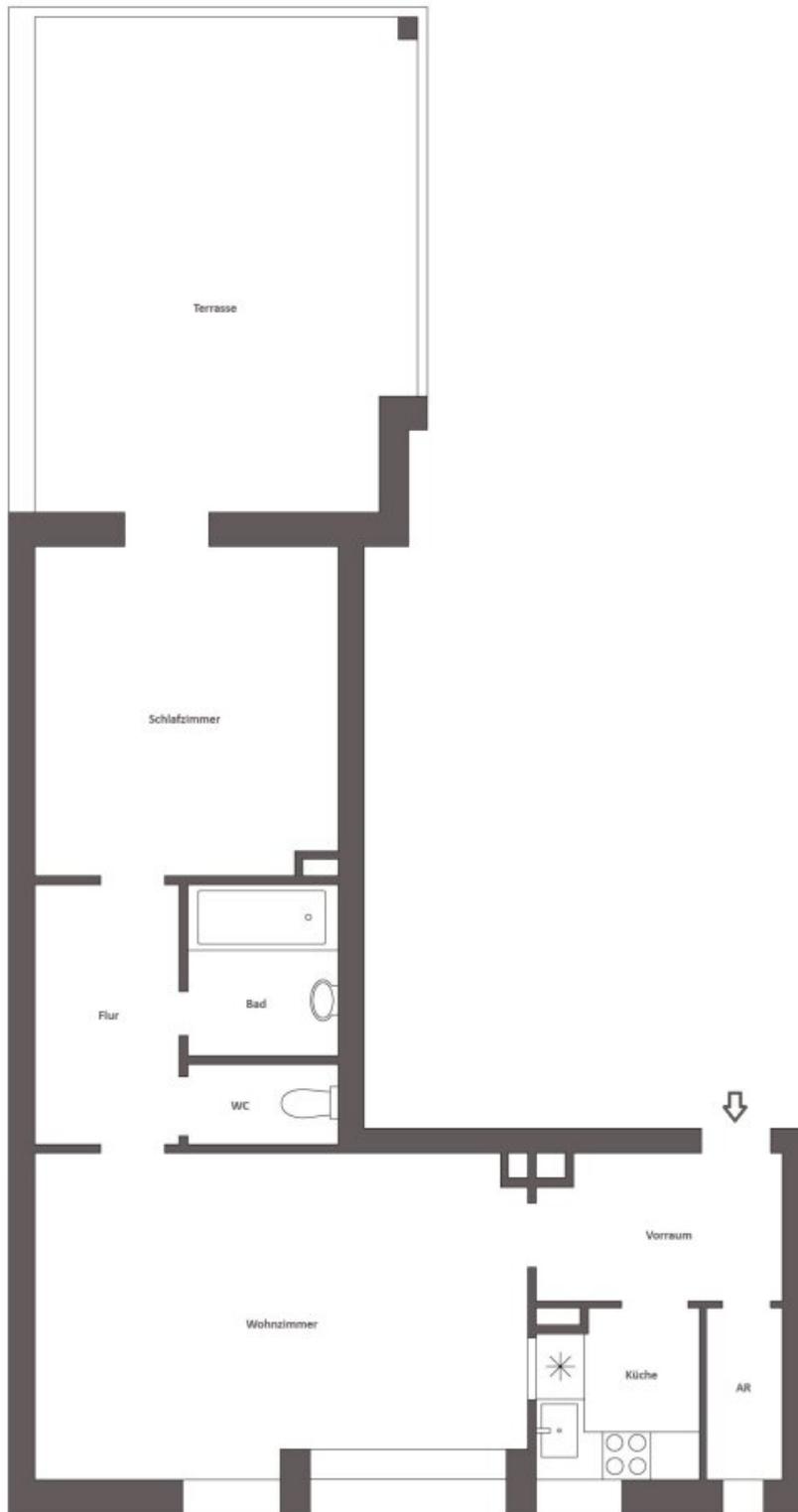












Objektbeschreibung

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 helle 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 m² Wohnfläche:

- einen zentral Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- ein geräumiges rd. 23 m² großes Wohnzimmer
- ein Schlafzimmer (rd. 15 m²) mit Zugang zur hofseitigen Terrasse (Mitbenutzung)
- ein Badezimmer mit einer Badewanne und einem Waschplatz samt Spiegel
- eine separate Küche
- eine separate Toilette mit Handwaschbecken
- ein praktischer Abstellraum.

Der Abstellraum und die Küche sind über den Eingangsbereich begehbar. Das Wohnzimmer, die Küche und Abstellraum sind straßenseitig ausgerichtet und das Schlafzimmer in den ruhigen Innenhof. Die Einbauküche verfügt über alle notwendigen Geräte: Herd, Dunstabzug, Backrohr, Geschirrspüler und Kühlschrank. Der Waschmaschinen Anschluss hat seinen Platz im Badezimmer gefunden.

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 bereits in der inserierten Miete inkludiert.

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