

**\* Neubaugasse: unbefristete sanierte Altbauwohnung mit perfektem Grundriss und guter Infrastruktur \* ab sofort \***



**Objektnummer: 24950**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1904
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	136,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 132,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,50
<b>Gesamtmiete</b>	2.489,10 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.963,49 €
<b>Kaltmiete</b>	2.262,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	274,86 €
<b>USt.:</b>	226,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Kenan Bilgili**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10









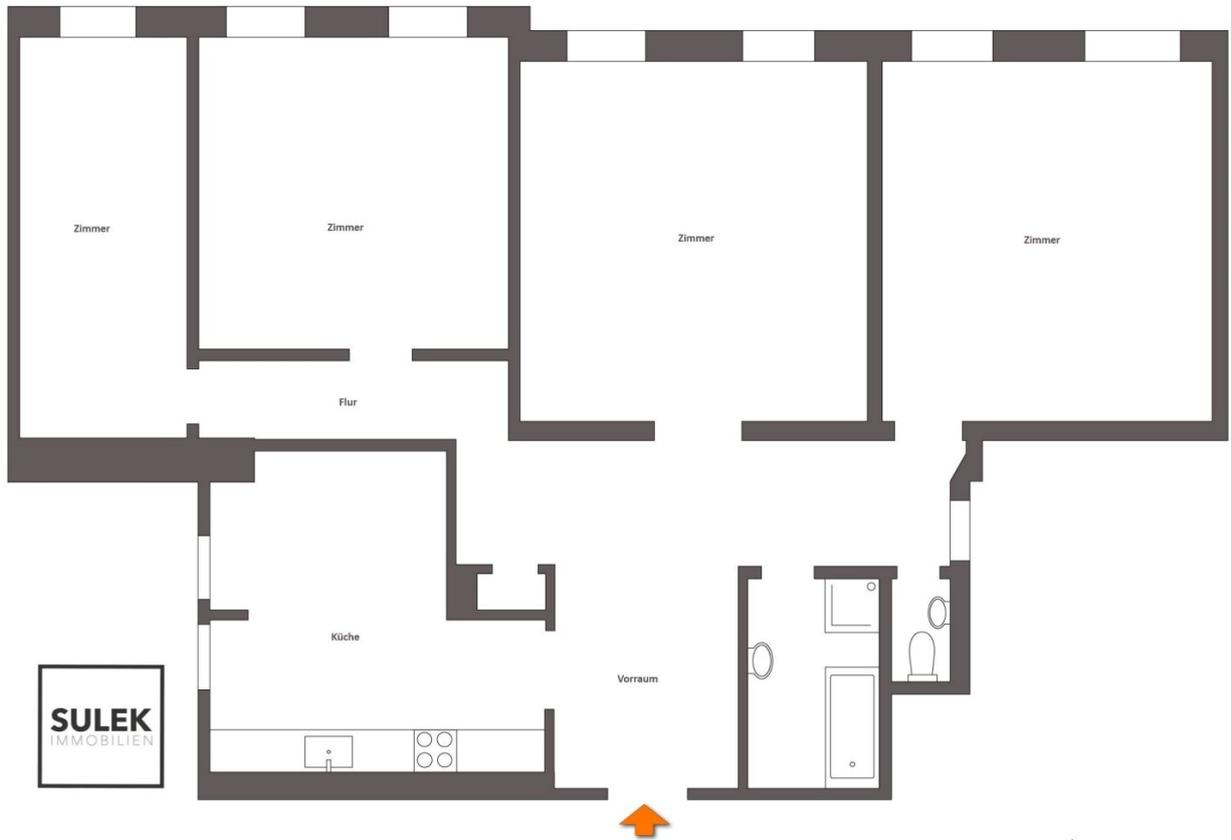












# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

**Nutzen Sie bitte das**

[Kontaktformular:](#)

[https](https://ge9z99)

[://ge9z99](https://ge9z99)

[54geb.typeform.com/to/LpFZLK9n?typeform-source=www.sulek.immobilien](https://54geb.typeform.com/to/LpFZLK9n?typeform-source=www.sulek.immobilien) (Betreuer Hr. Bilgili auswählen) zur vereinfachten Abstimmung, wenn Sie sich für die Wohnung bewerben und einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten.

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Wohnung.**

In perfekter Innenstadtlage steht diese m<sup>2</sup> Altbauwohnung **im 1. Liftstock** zur unbefristeten Vermietung. Das Haus bietet sämtliche Annehmlichkeiten eines sanierten Altbaus. Das Objekt liegt in unmittelbarer Nähe beim zukünftigen Öffi-Umsteigeknoten U2xU3 Neubaugasse/Mariahilferstraße.

Das Mietobjekt verfügt über einen Vorraum von dem Sie zentralbegehrbar in die weiteren Räume gelangen. Einerseits führt der Vorraum in das Badezimmer (mit Dusche), zur getrennten Toilette, als auch in das vier unterschiedlich große Zimmer und einer separaten Küche. Die Fenster der gesamte Wohnung schauen in den ruhigen Neubauhof- Nicht auf die Neubaugasse!

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- 4 Zimmer zw. 14-27 m<sup>2</sup>
- getrennt begehbbare Küche mit einem Essbereich
- ein Badezimmer mit Dusche und Waschplatz
- eine separate Toilette

Der Wohnung ist kein Kellerabteil zugeordnet. Geheizt wird mittels einer Gasetagenheizung. Die Kosten für Strom, Gas und Warmwasser sind in der inserierten Miete nicht inkludiert und werden nach Verbrauch bezahlt.

**Hinweis:**

- Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises. Bei Mietern ohne eigenes Einkommen (Studenten) wird ein Bürgschaft mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.

## Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer der zentralsten Lagen des 7. Wiener Gemeindebezirkes. Neben den vielen Restaurants und Lokalen bietet die unmittelbare Umgebung auch sonst eine sehr gute Infrastruktur: Apotheken, Nahversorger (Billa, Hofer in unmittelbarer Nähe, Spar, BIO-Denn's, etc.), Ärzte, Tierärzte, Tankstellen und Einkaufszentren befinden sich in Gehdistanz. Auch die beliebte Begegnungszone (Mariahilferstraße) ist fußläufig erreichbar. Der Bezirk Neubau ist für Trends, Ideenreichtum und eine liberale politische Ausrichtung bekannt und beliebt. Das Objekt befindet sich in einem Innenhof direkt bei der Neubaugasse. Seitdem die Neubaugasse zur Begegnungszone umgebaut wurde, ist sie auf Grund des wenigen Verkehrs schön ruhig. Direkt in der Neubaugasse fährt die Buslinie 13A, die Sie zum zukünftigen Öffi-Umsteigeknoten U2xU3 Neubaugasse/Mariahilferstraße befördert. Jedoch ist dieser auch in 5 Gehminuten entfernt. Weiters befindet sich in unmittelbarer Nähe die Straßenbahnlinie 49 (Westbahnstraße), sowie die Buslinie 48A in der Burggasse.

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die 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. Weiteres 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!*

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 <1.500m

### Kinder & Schulen

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

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap