

**ab Juli 2024: ruhige, hofseitige 2-Zimmer-Neubauwohnung
in der Anton-Scharff-Gasse!**



Objektnummer: 25075

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anton-Scharff-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2016
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,07 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Gesamtmiete	994,01 €
Kaltmiete (netto)	804,79 €
Kaltmiete	903,64 €
Betriebskosten:	98,85 €
USt.:	90,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Christian Meyrhofer

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10







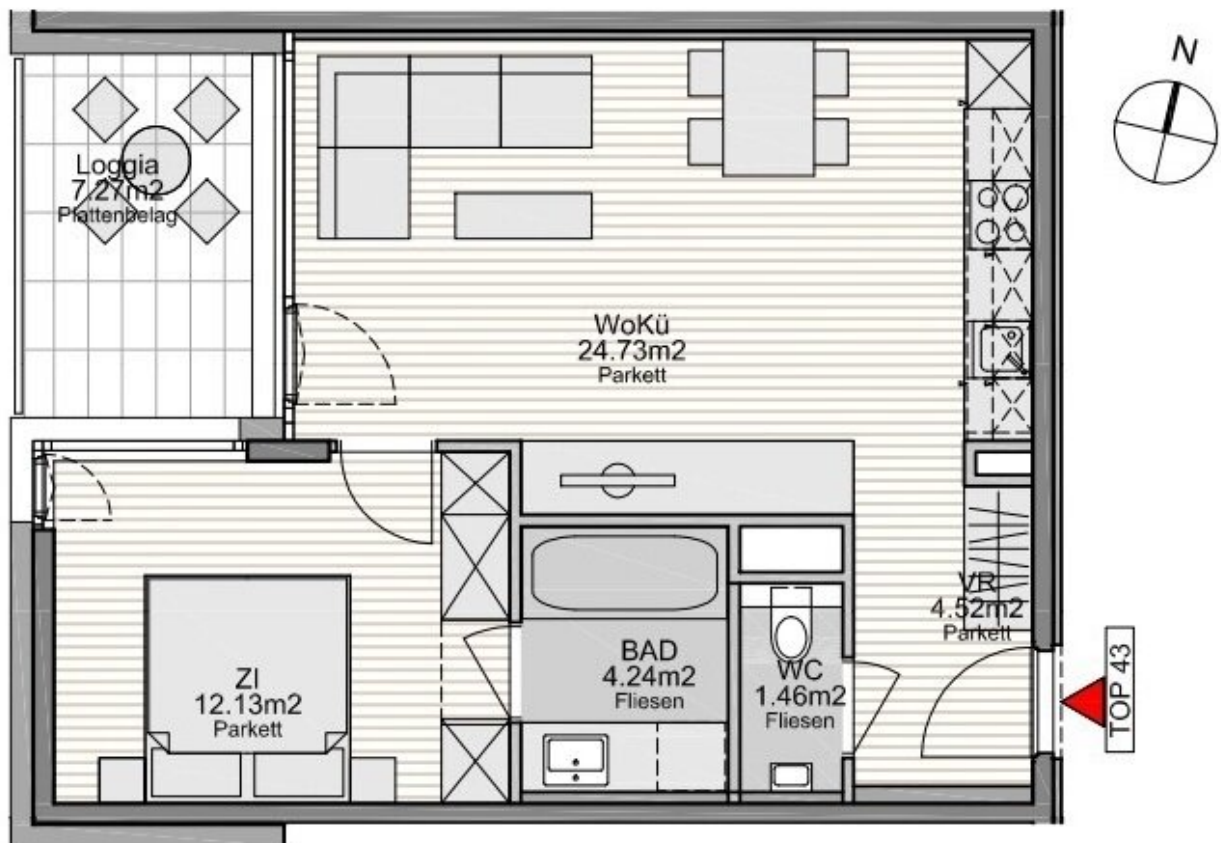












Objektbeschreibung

Werte InteressentInnen!

Da die Wohnung aktuell noch vermietet ist und wir Besichtigungen mit den Mietern koordinieren müssen, bitten wir um etwas Vorlaufzeit und um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das

das [Bewerbungsformular](#):

[https](https://ge9z9954geb.typeform.com/to/LpFZLK9n?typeform-source=www.sulek.immobilien)

[://ge9z9954geb.typeform.com/to/LpFZLK9n?typeform-source=www.sulek.immobilien](https://ge9z9954geb.typeform.com/to/LpFZLK9n?typeform-source=www.sulek.immobilien) (bitte Herrn Meyrhofer auswählen!)

Herzlichen Dank!

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Bildern um Aufnahmen aus der Erstvermarktung handelt!

Wohnung

Diese perfekt aufgeteilte **2-Zimmer-Wohnung** bietet auf insgesamt rund **47m² Wohnfläche** alles was das Herz begehrt. Der gute Zustand der Neubau-Wohnung und der gesamten Anlage bieten gleichwohl ein charmantes und wohnliches, als auch äußerst vornehmes Ambiente.

Die Wohnung befindet sich im **4. Obergeschoss**, ist westseitig ausgerichtet und besteht aus einem Vorraum der genügend Platz für einen Schrank bietet mit anschließender Toilette, einer offenen 28m² großen Wohn-Küche mit hochwertigen Miele-Geräten, einer offenen **7 m² Loggia** und einem Schlafzimmer mit Blick auf die Loggia und einem **En-Suite Badezimmer** mit Wanne und Waschbecken.

Sowohl das Schlafzimmer als auch das sehr offen gestaltete Wohn- und Esszimmer mit Ausgang auf die Loggia ist sehr freundlich und lichtdurchflutet. Das Badezimmer wird mit den hochwertigen Materialien auch höchsten Ansprüchen gerecht. Es ist mit wunderschönen naturfarbenen Fliesen verließt.

Nutzen Sie auch die Möglichkeit einer Videobesichtigung unter folgendem Link um ein Gefühl für die Ausstattung zu bekommen: [Videobesichtigung https://storage.justimmo.at/file/75fLhOlaQTjscOxAKsCdFL.mov](https://storage.justimmo.at/file/75fLhOlaQTjscOxAKsCdFL.mov)

GUT ZU WISSEN

- Geheizt wird mit Fernwärme (Fußbodenheizung). Die Heiz- und Stromkosten sind nicht inkludiert in der Miete.

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

Liegenschaft:

Bei dem gegenständlichen Projekt handelt es sich um ein in 2016 fertiggestelltes Gebäude, in welchem 63 neue Wohneinheiten geschaffen wurden. Gartenwohnungen, 4 Obergeschosse mit Loggias Ost- und Westseitig, zwei Dachgeschosse mit Dachterrassen.

Die Wohnungen wurden unter Zuhilfenahme hochwertigster Materialien technisch wie optisch komplett neu hergestellt und stehen nun als Erstbezug zur Vermietung! Sämtliche verwendeten Materialien und Produkte werden auch höchsten Ansprüchen gerecht. Geheizt werden alle Wohneinheiten über eine neu verbaute Fußbodenheizung, welche über eine Hauszentralheizung gespeist wird.

Selbstverständlich ist jeder Wohnung eine Loggia und ein Kellerabteil zugeordnet - ein großer Fahrradraum, sowie eine Waschküche stehen allen Mietern zur Verfügung.

Lage.

Die Wohnung liegt in der Anton-Scharff-Gasse im 12. Wiener Gemeindebezirk. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die naheliegenden Stationen der Buslinie 12A, sowie Straßenbahnlinien 6, 18 und die fußläufig erreichbare U-Bahn-Station "Margareten Gürtel" (5 Gehminuten - 400m) bestens gegeben.

Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe (Billa - 280m, Hofer - 300m). Auch mehrere Parks sind nur einen Katzensprung entfernt, sowie diverse Restaurants, Fitnessstudios.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap