

**Kaiserstraße: Repräsentative 3-Zimmer DG-Wohnung mit
Weitblick und großer Terrasse ~ ab 01.08.24 beziehbar!**



Objektnummer: 25079

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaiserstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,71 m²
Nutzfläche:	156,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,01 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Gesamtmiete	3.135,03 €
Kaltmiete (netto)	2.444,33 €
Kaltmiete	2.722,73 €
Betriebskosten:	244,41 €
Heizkosten:	120,39 €
USt.:	291,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner













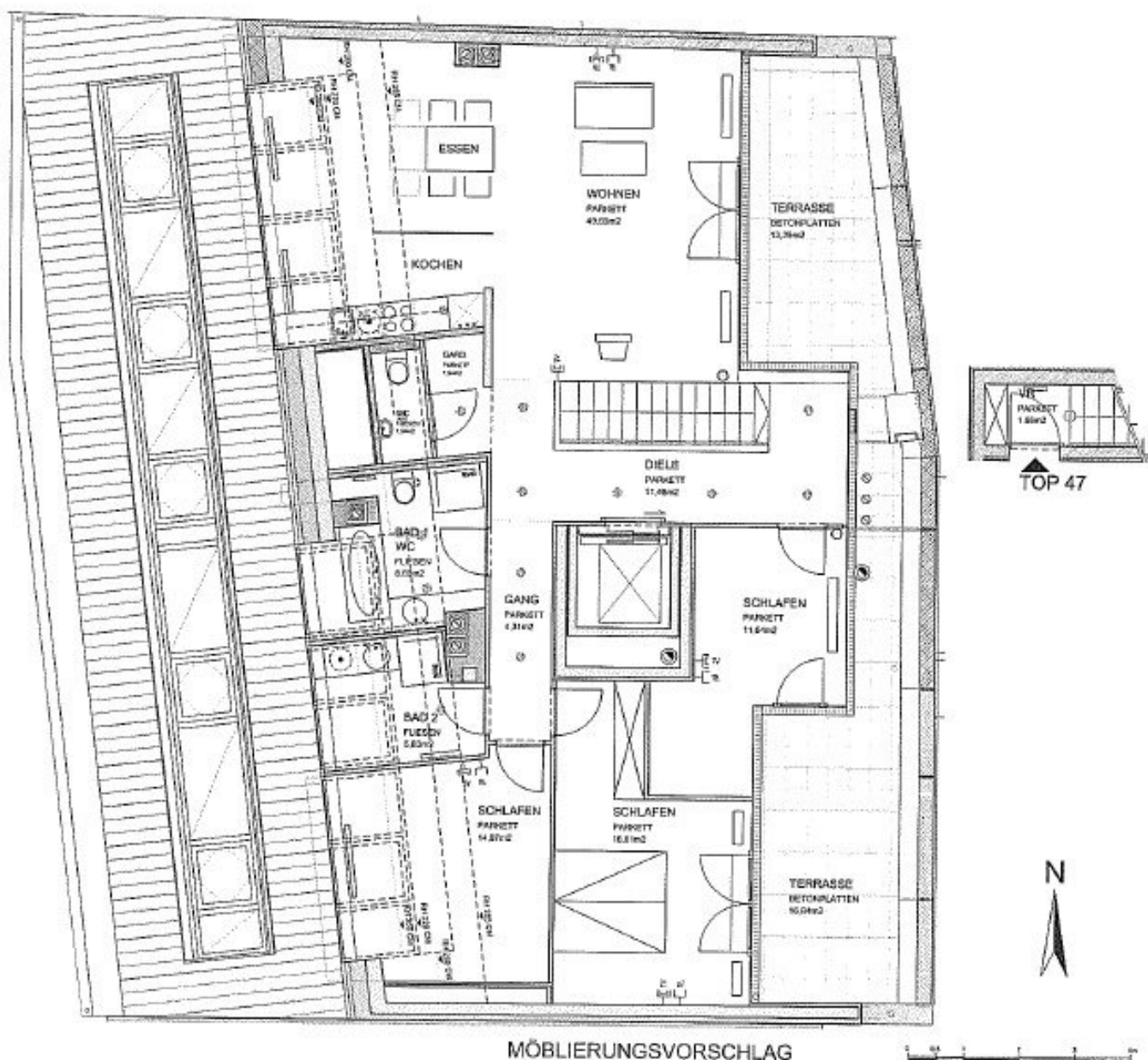












MÖBLIERUNGSVORSCHLAG

Objektbeschreibung

Geschätzte 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 [Kontaktformular](#):

[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!)

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?
- Was machen Sie beruflich? (Voraussetzung zur Anmietung sind mind. 40% vom Nettoeinkommen für die Bruttomiete)
- Wie hoch ist Ihr monatliches Nettoeinkommen?

Herzlichen Dank!

Hinweis: Die Aufnahmen stammen aus der Wiedervermarktung. Aktuelle Fotos werden zeitnah nachgeliefert. Die Wohnung wird weiß übergeben.

Wohnung.

Sie wollen stadtnah wohnen, gleichzeitig aber trotzdem einen Ort haben, an dem Sie sich vom Stadtlärm zurückziehen können?

Dann ist diese großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung mit ca. **126m²** Wohnfläche sowie eine ca. **30m²** Dachterrasse das Richtige für eine Familie, die in einer dynamischen und vielfältigen Umgebung leben möchte und auf der Suche nach einem Ort des Wohlfühlens ist. Die im 2.Dachgeschoss gelegene und **südseitig** ausgerichtete Wohnung verfügt über einen ca. 50m² großen Wohnraum, eine vollausgestattete Küche, drei Schlafzimmer, sowie zwei Badezimmer, mit Badewanne und Dusche.

Eckdaten.

- 2. DG
- Parkettboden
- Gaszentralheizung
- großzügiger Vorraum
- verflieses Bad mit Badewanne und Toilette
- 2. verflieses Badezimmer mit Dusche
- separates WC mit Handwaschbecken
- ca. 50m² großer Wohnraum mit ausreichend Platz für einen Essbereich + Kochnische
- 3 Schlafzimmer mit ca. 11m²; 14m² und 16m²
- 30m² Dachterrasse

Ein **Kellerabteil** ist ebenso vorhanden.

Infrastruktur / Lage.

In etwa 5 Gehminuten erreichen Sie die U6 U-Bahnstation Burggasse Stadthalle. Zum Einkaufen bietet sich ideal das Einkaufszentrum **Lugner-City** an. Direkt vis-a-vis finden Sie einen Spar (Supermarkt) vor.

Weiters finden Sie weitere Supermärkte wie den *Billa* oder *Hofer* sowie eine *Apotheke*, die *Bäckerei Café Felzl*, *denn's Biomarkt*, sowie unzählige starkbesuchte Restaurants, wie das *Chilli und Pfeffer*, das *WIRR*, die *Chinabar*, das *Flatschers*, das *Gaumenspiel* uvm. sind fußläufig gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die nicht einmal 350m entfernte U-Bahn-Station "Burggasse-Stadthalle", sowie die Straßenbahnlinie 5, zum Praterstern führend, oder die Autobuslinie 48a, zum Ring führend, bestens gegeben.

Von Schulen über ein Einkaufszentrum bis hin zu einem nahegelegenen Fitnesscentern, bietet die Gegend rund um die Liegenschaft alles was das Herz begehrt.

Wichtig zu wissen.

- Heizkosten sind in der Miete bereits inkludiert!!!
- Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung einen **Einkommensnachweis** (die letzten drei Gehaltszettel oder bei Selbstständigen den aktuellsten Einkommenssteuerbescheid).

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 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. Weiters 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 <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap