

**YPPENPLATZ/BRUNNENMARKT - GANZ LIEBE MAISONETTE UNTER
FREIEM HIMMEL - MODERN, HELL, URBAN
. . . zwischen Hubertpark und Yppenplatz**

Grosszügige Fensterflächen, sympathisch und modern!
Schon beim Betreten der Wohnung begrüßt der freundliche Eindruck. Geradeaus geht's zu den geräumigen Schlafzimmern. Auf dem Weg dorthin führt die massive Holztreppe in das Herz der Wohnung.

Viel Glas, das riesige Panoramafenster - es ist süd-ostseitig ausgerichtet - verblüfft jeden Besucher. Nur ein paar Schritte und es geht zum Frühstück unter freiem Himmel.

Sie haben auch Lust drauf!? . . .

Raumangebot und Ausrichtung

Laut beiliegendem Grundriss erwarten Sie:

- der schicke Wohnbereich mit Küche
- ein großes Schlafzimmer ca. 26m²
- der Vorraum mit Aufgang zum Obergeschoss
- Badezimmer und separates WC
- knapp 11m² gut geschnittene Terrasse

Ausstattung bis Zustand

Parkett liegt in den Wohnräumen, die Nassräume sind gefällig verflies. Das Badezimmer sind Wanne und Waschbecken, geheizt wird mit Gas (Etageheizung). Die Küche ist komplett ausgestattet, sie ist offen und optisch abgegrenzt. Die elektrisch bedienbare Beschattungsanlage, ist praktisches Highlight.

PS: Anschlüsse für Telefon und Telekabel. Waschmaschinenanschluss ist im Bad, gekocht wird elektrisch.

Der Energieausweis

Energieausweis aus 05-2019

Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 74,99, Klasse (Werte von A++ bis G): C

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

In der Schellhamnergasse, im generalsanierten Gebäude/Ecke Hubergasse. Das Dachgeschoss wurde Anfang der 2000-er ausgebaut. Zwischen Yppenplatz und Hubertpark, ganz in der Nähe des Brunnenmarktes wartet diese schöne Dachwohnung auf Sie.

Die Lage ist kulturell durchwachsen und wird längst nicht mehr als Geheimtip gehandelt. Das Brunnenmarktgrätzl erfreut sich besonderer Beliebtheit bei künstlerisch tätigen Kreisen und modernen Menschen.

Einkaufen und CO - mit Bus, Bim und U-Bahn!

VERKEHR - U-Bahn, Bus, Bim

Auch ohne Auto ist Ihre Flexibilität gesichert. Gute öffentliche Verkehrsanbindung mit Straßenbahn J und 44. Ausflugsziele in Grünlage als auch die nahe gelegenen Innenstadtbezirke sind leicht erreichbar. U6 ist in Fußweite.

EINKAUF - Supermarkt, Post, Bank und vieles mehr!

Für den täglichen Einkauf stehen natürlich die vielen frischen Sachen vom Brunnenmarkt. Für was Größeres ist in der gut erreichbaren Ottakringer- oder Thaliastraße gesorgt oder gleich 'mal zu einem Einkaufsbummel in die Innenstadt oder zur Mariahilferstraße.

BILDUNG - Schule, Kindergarten, Kinderbetreuungseinrichtungen etc. - bei Bedarf helfen wir gerne weiter.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

In der Gesamtmiete (1.270,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 6.580,91. Zusammengesetzt aus Kautio 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (2.770,91 inkl. Ust)

Ansprechpartner:

Marieluise Engelmann

Tel: 0664 857 757 1

Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr: 21 3308
Ort: 1160 Wien
Nähe: Yppenmarkt

Wohnfläche: 95,62m²
Zimmer: 3
Keller: Kellerabteil

Miete brutto: EUR 1.270
Miete netto: EUR 948,97
Miete netto/m²: EUR 9,92
10% USt: EUR 115,45
Betriebskosten netto: EUR 205,58
Kautio: EUR 3.810
Vermittlungshonorar: EUR 2.770,91

Mietdauer: 4 Jahre ++

Zustand Objekt: gut
Baujahr: 1890-2007
Zustand Haus: gut
Geschoßanzahl: EG + 3 + DG1+2
Stockwerk: 4/5. Stock/Dachgeschoss
Lift: vorhanden

HWB-Wert: 74,99kWh/m²a
HWB-Klasse: C

Lage: gute Stadtlage
Lärmbelästigung: kaum der Rede wert
Verkehrsanbindung: Gehweite zu U6, Straßenbahn Linien J, 44

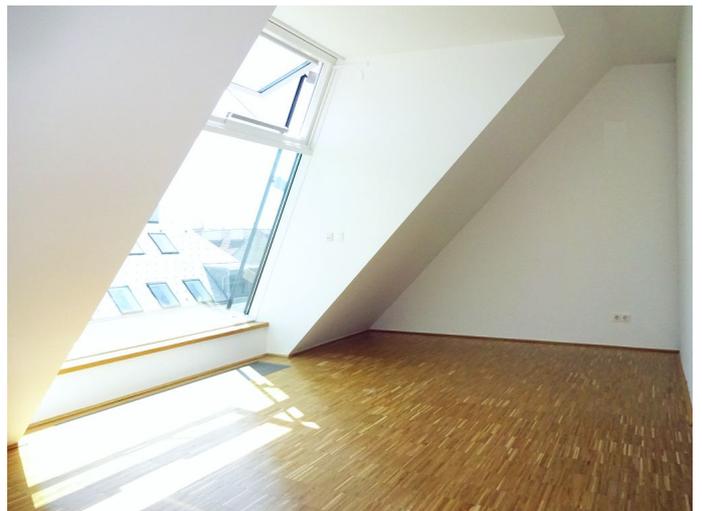
Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Willkommen bei FELIX - wir nehmen uns viel Zeit für Sie!

Fotos zu Immobilie 21 3308

**YPPENPLATZ/BRUNNENMARKT - GANZ LIEBE MAISONETTE UNTER
FREIEM HIMMEL - MODERN, HELL, URBAN**



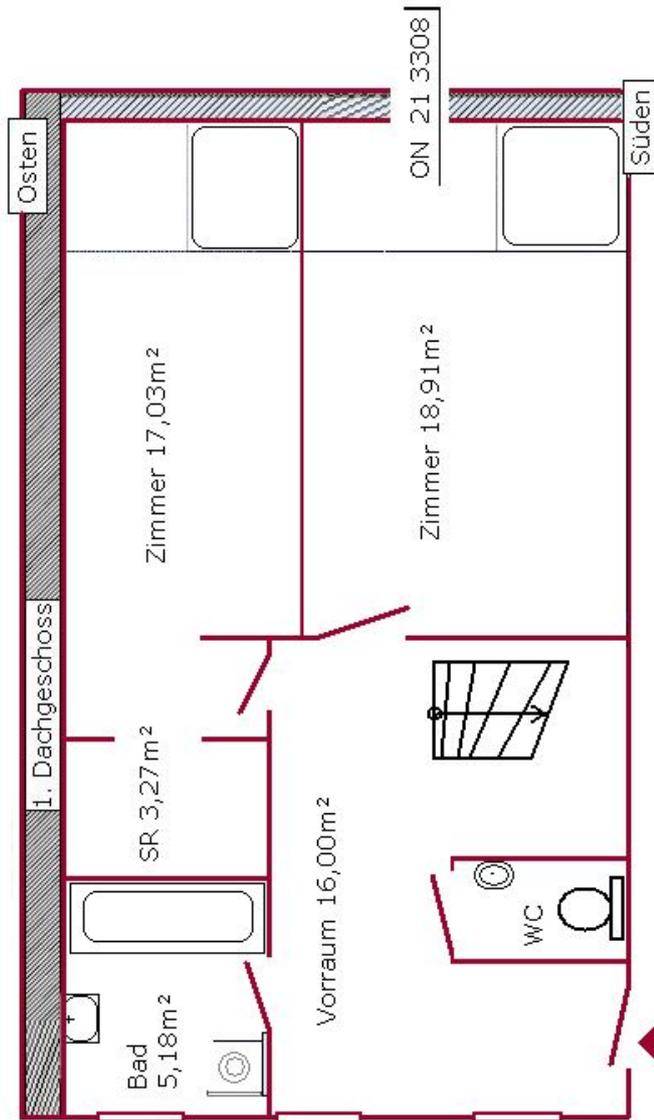






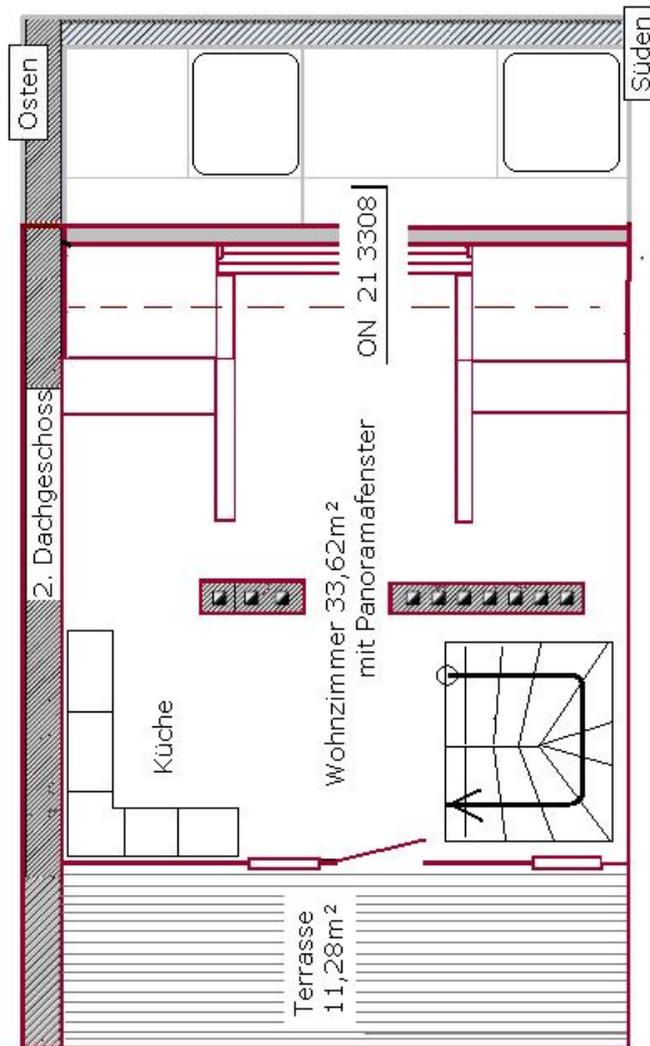






0664 857 757 1

www.felix.immobilien



0664 857 757 1

www.felix.immobilien

Umgebungsplan zu Immobilie 21 3308

**YPPENPLATZ/BRUNNENMARKT - GANZ LIEBE MAISONETTE UNTER
FREIEM HIMMEL - MODERN, HELL, URBAN**

