

**2 ALTBAUZIMMER, EINE ZENTRALE KÜCHE . . . GEMÜTLICH,
EINLADEND UND HOFSEITIG**

**Generalsanierung eines Altbaus. . . zwischen
Donauinsel/Handelskai und S-Bahnhof Traisengasse, zwischen U6
Dresdnerstraße und Vorgartenstraße, kleine Parks und Ihre neue
Wohnung mittendrinn.**

Beeindruckend präsentieren sich hier auf geringer Fläche. Der Grundriss ist klug angeordnet und animiert zu persönlicher Kreativität.

Die Wohnung, nahe dem Mortaraplatz, ist gut aufgeteilt:
Das groß geschnittene Wohnzimmer mit Blick in den grünen Innenhof, kleineres Schlafkabinett, die zentrale Küche ist komplett ausgestattet. Badezimmer mit Badewanne, Vorraum und separate Toilette.

Sie möchten mehr darüber erfahren!

Raumangebot und Ausstattung

Parkettboden in den Wohnräumen, Gasetagenheizung, komplett ausgestattete Küche (ohne Geschirrspüler), gekocht wird elektrisch. Telekabelanschluss, wahlweise SAT.

Der Energieausweis

Energieausweis aus 04-2009. Heizwärmebedarf in kWh/m².a: 59. Klasse: C

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

Auf Höhe Innstraße liegt das Gebäude Salzachstraße 25. Im Mezzanin des 2008 generalsanierten Althauses die Wohnung.. Allgemein bekannt ist die Lage zwischen Dresdnerstraße und Handelskai wohl wegen dessen Nähe zur Brigittenauer Brücke (Donauinsel) oder dem UCI Kinocenter (ebenfalls in Fußweite).

Recherche zum Umfeld

Nur 10 gemütliche Gehminuten zur U6 Dresdnerstraße. Auf dem Weg dorthin begegnen Sie S-Bahn Traisengasse oder der Autobus 5A. Auch die Buslinie 11A findet sich in der Umgebung.

Auf Ihren täglichen Einkauf freuen sich kleine Kreislär oder - ganz gross, der benachbarte Merkurmarkt. Sie haben noch Größeres vor und das ohne Verkehrsmittel? Ich sage nur "Millenium City" - viel Spass.

Ansprechpartner:

Marieluise Engelmann

Tel: 0664 857 757 1

Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr: 21 3465
Ort: 1200 Wien
Nähe: Mortaraplatz

Wohnfläche: 37,25m²
Zimmer: 2
Keller: Kellerabteil

Miete brutto: EUR 520
Miete netto: EUR 384,81
10% USt: EUR 47,27
Betriebskosten netto: EUR 87,92
Kaution: EUR 1.560
Vermittlungshonorar: provisionsfrei für Käufer

Mietdauer: 4 Jahre ++
verfügbar: 01. Dezember

Zustand Objekt: gut
Baujahr: 1900-2008
Zustand Haus: gut
Geschoßanzahl: EG + 4 + DG
Stockwerk: 2. Stock
Lift: vorhanden

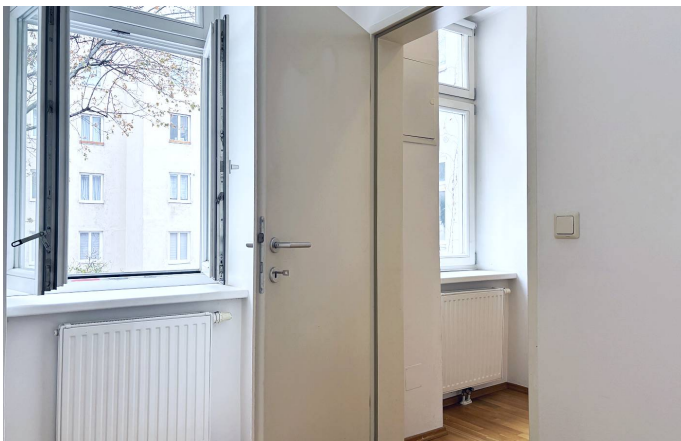
HWB-Wert: 92,06kWh/m²a
HWB-Klasse: C
GEE-Wert: 1,827
GEE-Klasse: D

Lage: gute Stadtlage
Verkehrsanbindung: U6, 5A, 11A

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

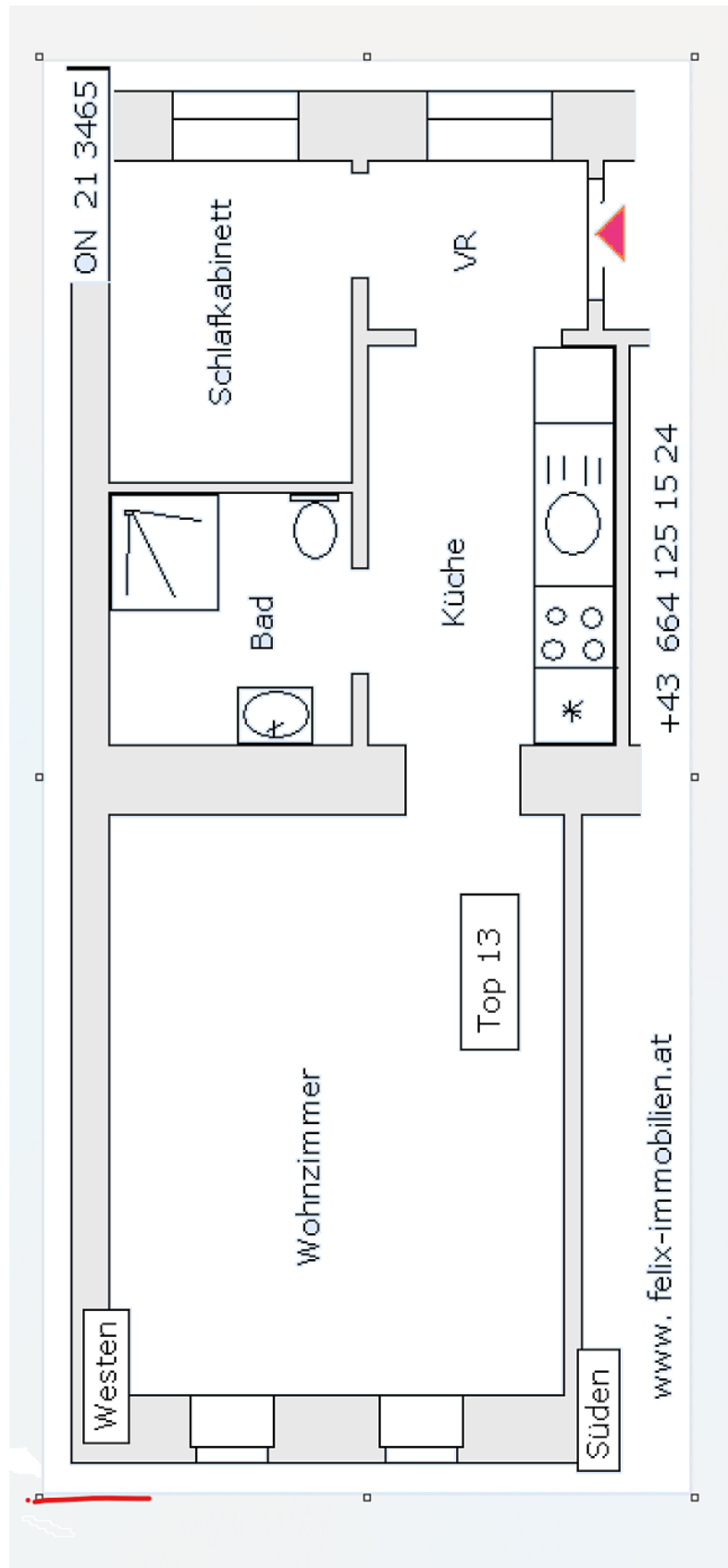
Fotos zu Immobilie 21 3465

**2 ALTBAUZIMMER, EINE ZENTRALE KÜCHE . . . GEMÜTLICH,
EINLADEND UND HOFSEITIG**









Umgebungsplan zu Immobilie 21 3465

**2 ALTBAUZIMMER, EINE ZENTRALE KÜCHE . . . GEMÜTLICH,
EINLADEND UND HOFSEITIG**

