

**TRENDIGE ARCHITEKTUR - INKLUSIVE TIEFGARAGENPLATZ -  
ZWEI BALKONE**

**. . . nahe Mariahilferstraße in modernem Neubau**

Sehr schöne Wohnung, individuell, modern, stylisch und lässig...  
Wohnzimmer und Küche bilden eine harmonische Einheit. Den Mittelpunkt der Wohnung ist die trendige Badezimmerinsel.

Das gut geschnittene Schlafzimmer liegt ostseitig, abseits der Straße und blickt in den großen Innenhof. Ein Frühstück auf dem Balkon bietet einen tollen Start in den Tag. Die beiden Balkone haben zusammen eine Gesamtfläche von gut 13m<sup>2</sup>!

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren . . .

**Raumangebot und Ausrichtung**

Laut beiliegendem Grundriss ca. 60m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Balkone ca. 13m<sup>2</sup>:

- Wohnzimmer mit Balkon
- Schlafzimmer in den Innenhof mit Frühstücksbalkon
- Vorraum mit elegantem Einbau
- moderne, offene Küche
- trendige Bad-Insel
- separates WC mit Handwaschbecken

- trockener Lagerraum im Erdgeschoß
- Tiefgaragenplatz

**Ausstattung bis Zustand**

Parkettböden, bodentiefe Panoramafenster, Wannenbad, offene Komplettküche, Wohnraumbelüftung, Sat, Telekabel und Telefonanschluss.

Das Gebäude ist absolut energieeffizient gebaut. Mit Stufe "A" entspricht es dem Niveau eines Niedrigenergiehauses. Bodenheizung Fernwärme (die einzelnen Wohnbereiche können unabhängig voneinander nach persönlicher Vorliebe geregelt werden)

**Der Energieausweis**

Energieausweis aus 2009-04. Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 16, Klasse (Werte von A++ bis G): A

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

In der Turnergasse 24, dem auffälligsten und modernsten Gebäude (fertiggestellt 2011) in dieser Gasse. Die Turnergasse ist eine ruhige Einbahnstraße zwischen Äußerer Mariahilfer- und Sechshauserstraße. Zentral gelegen - perfekt!

**Recherche zum Umfeld**

VERKEHR - U6 Gumpendorferstraße, Straßenbahn 52, 58, Autobus 12A und 57A. Weiterführender Knotenpunkt: BahnhofCity (Westbahnhof) mit U3, U6, S-Bahn, Bim 18 und 6.

Sie bevorzugen höhere Flexibilität? Ein, für die Wohnung reservierter Tiefgaragenplatz wartet auf Ihr Auto.

EINKAUF - Entlang der Äußeren Mariahilfer Straße befinden sich Einkaufsmöglichkeiten aller Art. Auch die ärztliche Infrastruktur ist gut.

BILDUNG - Schulen, Kindergärten, etc. Bei Bedarf helfen wir Ihnen gerne weiter.

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

In der Gesamtmiete 970,00 (Wohnung und Garagenplatz) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 5.004,55. Zusammengesetzt aus Kautions 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (2.094,55 inkl. Ust)

**Ansprechpartner:**

**Marieluise Engelmann**

**Tel: 0664 857 757 1**

**Mail: FELIX@felix.immobilien**

**ObjektNr:** 21 3987  
**Ort:** 1150 Wien  
**Nähe:** Bahnhof City  
Westbahnhof

**Wohnfläche:** 60m<sup>2</sup>  
**Balkon:** 13,50m<sup>2</sup>  
**Aussenfläche ges.:** 13,50m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 2  
**zentral begehbar:** 2  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 1  
**KFZ:** inkludiert  
**Keller:** Einlagerungsraum

**Miete brutto:** EUR 970  
**Miete netto:** EUR 754,87  
**Miete netto/m<sup>2</sup>:** EUR 12,58  
**10% USt:** EUR 88,18  
**Betriebskosten netto:** EUR 126,95  
**Kautions:** EUR 2.910  
**Vermittlungshonorar:** EUR 2.094,55

**Mietdauer:** 4 Jahre ++  
**verfügbar:** sofort

**Zustand Objekt:** sehr gut  
**Baujahr:** 2010/2011  
**Zustand Haus:** sehr gut  
**Geschoßanzahl:** EG + 4 + DG  
**Stockwerk:** 2. Stock  
**Lift:** vorhanden  
**Himmelsrichtung:** S-W-N-O

**HWB-Wert:** 16kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** A

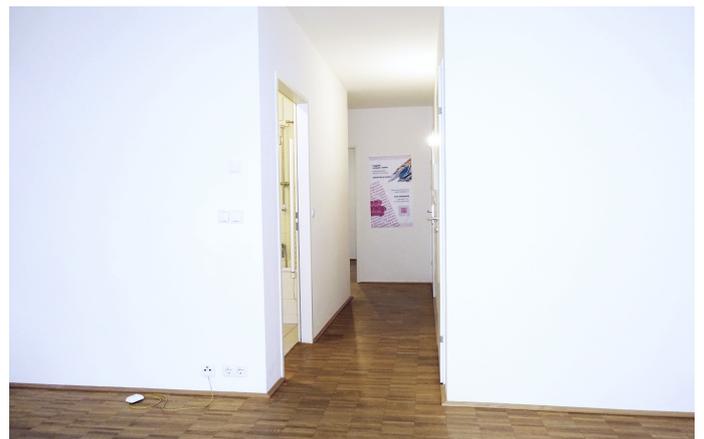
**Lage:** Stadtlage  
**Verkehrsanbindung:** U6, U3, Bim, Bus

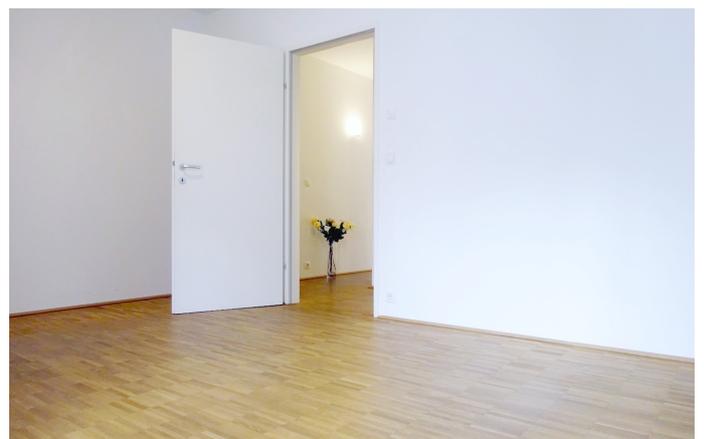
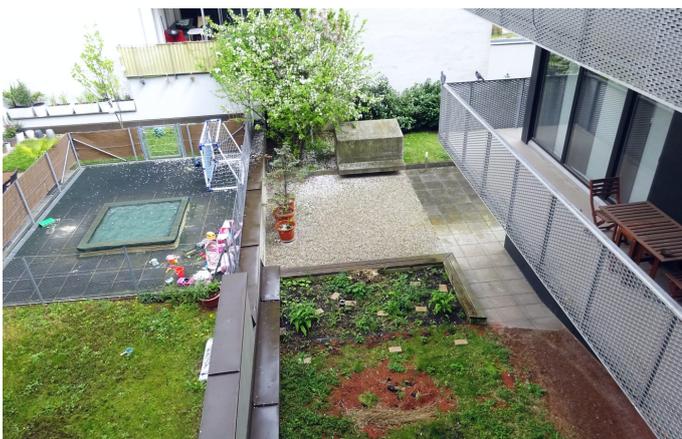
**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

Fotos zu Immobilie 21 3987

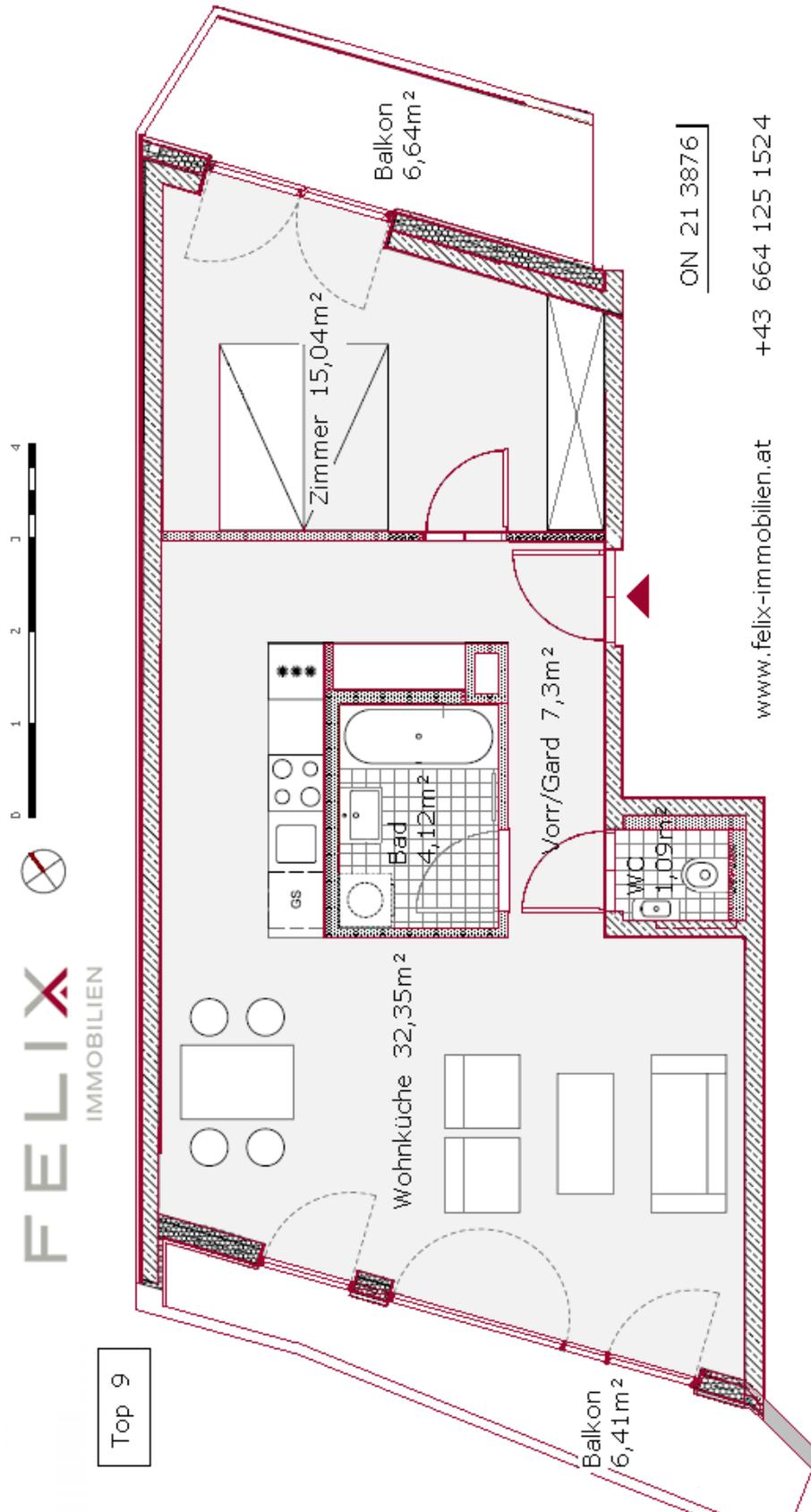
TRENDIGE ARCHITEKTUR - INKLUSIVE TIEFGARAGENPLATZ -  
ZWEI BALKONE











Umgebungsplan zu Immobilie 21 3987

TRENDIGE ARCHITEKTUR - INKLUSIVE TIEFGARAGENPLATZ -  
ZWEI BALKONE

