

KLUGE AUFTEILUNG - GROSZES WOHNZIMMER, ZWEI SCHLAFZIMMER, LICHTDURCHFLUTET, NAHE U3-ZIPPERERSTRASSE

. . . perfekt für zwei, zweieinhalb oder drei, gerade richtig für ein glückliches Zuhause

Die hübsche Wohnung ist gerade einmal 2 Minuten von der U-Station entfernt - und "Mitten drinnen" die Simmeringer Hauptstraße. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet Flexibilität auch ohne Auto.

Südseitig, sauber, freundlich und optimal im Schnitt. Die Zimmer sind allesamt lichtdurchflutet, die hohe Stockwerkslage unterstützt wesentlich diesen Eindruck. Eine perfekte Möglichkeit für einen neuen Lebensabschnitt.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren?! . . .

Raumangebot und Ausrichtung

Laut beiliegendem Grundriss:

- großes Wohnzimmer
- getrennte Küche
- 2 annähernd gleich große Schlafzimmer
- Vorraum und Garderobe
- praktischer Abstellraum
- Badezimmer, separates WC

Die gelungene Raumaufteilung macht Lust auf weitere Einzelheiten. Das Wohnzimmer profitiert von der ost- südseitigen Ausrichtung und der damit einhergehenden Stimmung.

Ausstattung bis Zustand

Die Wohnung wurde vor der letzten Vermietung einer ausgiebigen Sanierung unterzogen und befindet sich nach wie vor in gutem Zustand. Durchgehender Parkettboden, das Badezimmer (Dusche und Waschbecken), Toilette und die Küche sind verflies. Isolierfenster, Gasetagenheizung, Telekabelanschluss.

Im Tiefgeschoss befindet sich der Fahrrad- resp. Kinderwagenraum, und ein entsprechend trockenes Kellerabteil. Alternativ zur Waschmaschine im Badezimmer kann die Waschküche genützt werden.

Der Energieausweis

Energieausweis aus 2009-07
Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 51
Klasse Heizwärmebedarf (Werte von A++ bis G): C

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

Im 4. Stock des Gebäudes Rautenstrauchgasse 6-16. Ein wunderbar in Schuss gehaltener Bau aus dem Ende der 60iger Jahre.

Recherche zum Umfeld

Verkehr - U3 Zippererstraße, Buslinie 69A, Bim 71.
Die U3-Bahn Station Zippererstraße verbindet den Wohnort optimal mit der Innenstadt. So erreichen Sie beispielsweise innerhalb weniger Minuten die Station Wien-Mitte und den Stephansplatz.

Die Linie 71 bietet eine direkte Verbindung zur S-Bahn am Rennweg, sowie zum Ring mit allen Kultureinrichtungen und der Universität.
Die nahe gelegene Buslinie 69A bringt sie bei Bedarf in kürzester Zeit zum neuen Hauptbahnhof. In 5 Gehweite befindet sich weiters die Station Geiselberg von der aus sie mit der S7 direkt den Flughafen erreichen.

Einkaufen - in der Simmeringer Hauptstraße. Die hervorragende Lage mit Geschäften und Gastronomie, inkl. Apotheke und Ärztezentrum, ist die Unterstützung für den bequemen Alltag.

Bildung - Beste Infrastruktur betreff Schulen und Kindergärten. Wir informieren Sie bei Bedarf gerne über Ihre Möglichkeiten.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

Ansprechpartner:

Marieluise Engelmann
Tel: 0664 857 757 1
Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr: 21 4007
Ort: 1110 Wien
Nähe: U3 Zippererstraße

Wohnfläche: 75m²
Zimmer: 3
Bäder: 1
WCs: 1
Keller: Abteil

Miete brutto: EUR 790
Miete netto: EUR 628,09
Miete netto/m²: EUR 8,37
Betriebskosten netto: EUR 161,91
Kautions: EUR 2.370
Vermittlungshonorar: EUR 2.016

Mietdauer: 4 Jahre++
verfügbar: sofort

Zustand Objekt: sehr gut
Baujahr: 1967
Zustand Haus: gut
Geschoßanzahl: EG + 4 + DG
Stockwerk: 4. Stock
Lift: vorhanden
Himmelsrichtung: W-N-S

HWB-Wert: 51kWh/m²a
HWB-Klasse: C

Lage: Stadtlage
Lärmbelästigung: gering
Verkehrsanbindung: U, Bim, S

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

In der Gesamtmiete (790,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert (in den Haus- und Lift BK sind auch Ust (10%) enthalten). Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 4.386,00. Zusammengesetzt aus Kautions 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (2.016,00 inkl. Ust)

Fotos zu Immobilie 21 4007

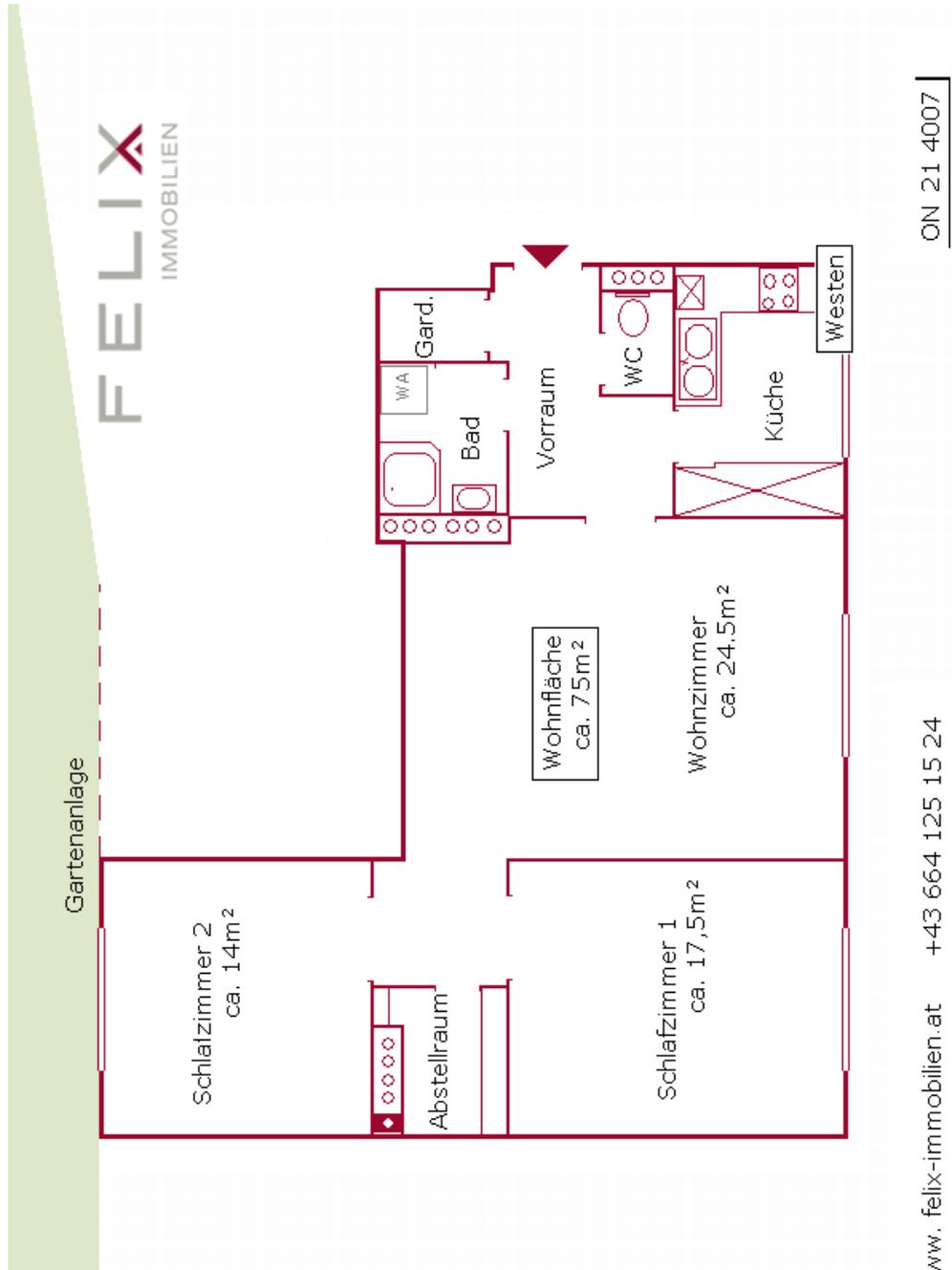
**KLUGE AUFTEILUNG - GROSZES WOHNZIMMER, ZWEI
SCHLAFZIMMER, LICHTDURCHFLUTET, NAHE U3-
ZIPPERERSTRASSE**











Umgebungsplan zu Immobilie 21 4007

KLUGE AUFTEILUNG - GROSZES WOHNZIMMER, ZWEI
SCHLAFZIMMER, LICHTDURCHFLUTET, NAHE U3-
ZIPPERERSTRASSE

