

**GEMEINSCHAFTSGARTEN, 4 ZIMMER - EIN STÄDTISCHES
PARADIES FÜR ELTERN UND KINDER**
**saftiges Grün inmitten der Stadt, Nähe Palais Schönburg und
Draschepark**

Ein wahres Kinderparadies. Das Gebäude aus Mitte 60 steht inmitten von saftigem Grün. Die Johann Strauß Gasse erfreut sich am allgemein grünen Straßenverlauf.

Der Blick in die Gartenanlage versorgt Sie mit Wohlbehagen. Die 4 Zimmer, drei davon sind zentral begehbar sowie die Riesendiele erfüllen womöglich Ihr Mutterherz. Die Küche und zwei der 4 Zimmer sind bevorzugt durch die Ausrichtung zum hauseigenen Garten. Der allgemeine Zustand der Wohnung ist in der Miete berücksichtigt.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren . . .

Raumangebot und Ausrichtung

Die ost-westseitige Familienwohnung lädt ein: Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Badezimmer, separates WC und gleich 2 Abstellräume für soooo Vieles. Besonders auffällig ist die Riesendiele - für Schirme, Schuhe, Schultaschen und Co. Kellerabteil, Waschküche, Kinderwagen/Fahrradraum und keinesfalls zuletzt - der traumhafte Gemeinschaftsgarten vervollständigen das Angebot.

Der allgemeine Zustand der Wohnung (mittelprätig) ist in der Miete berücksichtigt. Trotz des mehr oder weniger abgewohnten Zustandes, werden so manche Vorteile Ihrer neuen Bleibe diesen Mangel kompensieren.

Ausstattung bis Zustand

In den Wohnräumen findet sich Laminatboden, Küche PVC, alte Kastenfenster (Holz), die Wärmeversorgung übernimmt die Gasetagenheizung. Küche läßt mit einer Küchenzeile weitgehende Entfaltung zu. Die Größe des Raumes ermöglicht außer der Unterbringung einer Essecke vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich Küchenausstattung.

Das kleine Badezimmer ist mit Wanne und Waschbecken ausgestattet, das WC ist separat. Waschküche ist im Keller, Anschluss für Waschmaschine ist in der Wohnung nicht vorgesehen. Platz dafür könnte in der Küche gefunden werden. Telekabelanschlüsse befinden sich in 3 Räumen.

Der Energieausweis

Energieausweis aus 2017-04-17
Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 77,9, Klasse (Werte von A++ bis G): C,
Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,80, Klasse (Werte von A++ bis G): D

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

Das Haus Nummer 20 in der Johann-Strauß-Gasse befindet sich auf halber Strecke zum nahegelegenen Draschepark, genau zwischen Rainergasse (13A) und Seisgasse (Parkanlage).

Recherche zum Umfeld

Die öffentliche Anbindung erlaubt Ihre Flexibilität auch ohne Auto. Straßenbahn 62, Autobus 13A, und Badnerbahn, etc., bringt seine Fahrgäste in kurzer Zeit zum Ziel. U1, U3, U4 und U6 sind in direkter Linie, ohne umzusteigen erreichbar.

Die nahe gelegene Wiedner Hauptstraße erfüllt nach nur einem Katzensprung alle möglichen Einkaufswünsche. Ohne langes Schleppen vieler Einkaufstüten ermöglicht Billa ums Eck den schnellen Einkauf.

Kindergärten gibt es in unmittelbarer Nähe. Da wären zum Beispiel der Pfarrkindergarten St. Elisabeth und ein Öffentlicher in der Rainergasse. Die Piaristenvolksschule das BRG4 Waltergasse und das Wiedner Gymnasium sind ebenfalls zu Fuß gut erreichbar.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

In der Gesamtmiete (Brutto 1.100,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert. Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 5.700,00.

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

ObjektNr: 21 4023
Ort: 1040 Wien
Nähe: Palais Schönburg,
Draschepark

Wohnfläche: 110m²
Zimmer: 4
zentral begehbar: 3
Bäder: 1
WCs: 1
Keller: Kellerabteil

Miete brutto: EUR 1.100
Miete netto: EUR 788,42
Miete netto/m²: EUR 7,17
10% USt: EUR 100,00
Betriebskosten netto: EUR 211,58
Kaution: EUR 3.300
Vermittlungshonorar: EUR 2.400

Mietdauer: 4++
verfügbar: sofort

Zustand Objekt: durchschnittlich
Baujahr: 1966
Zustand Haus: BJ entsprechend
Geschoßanzahl: EG + 4
Stockwerk: 1. Stock
Lift: vorhanden
Himmelsrichtung: Osten-Westen

HWB-Wert: 77,9kWh/m²a
HWB-Klasse: C
GEE-Wert: 1,80
GEE-Klasse: D

Lage: grüne Stadtlage
Lärmbelästigung: kaum Verkehr
Verkehrsanbindung: Bim, Bus, Badner

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

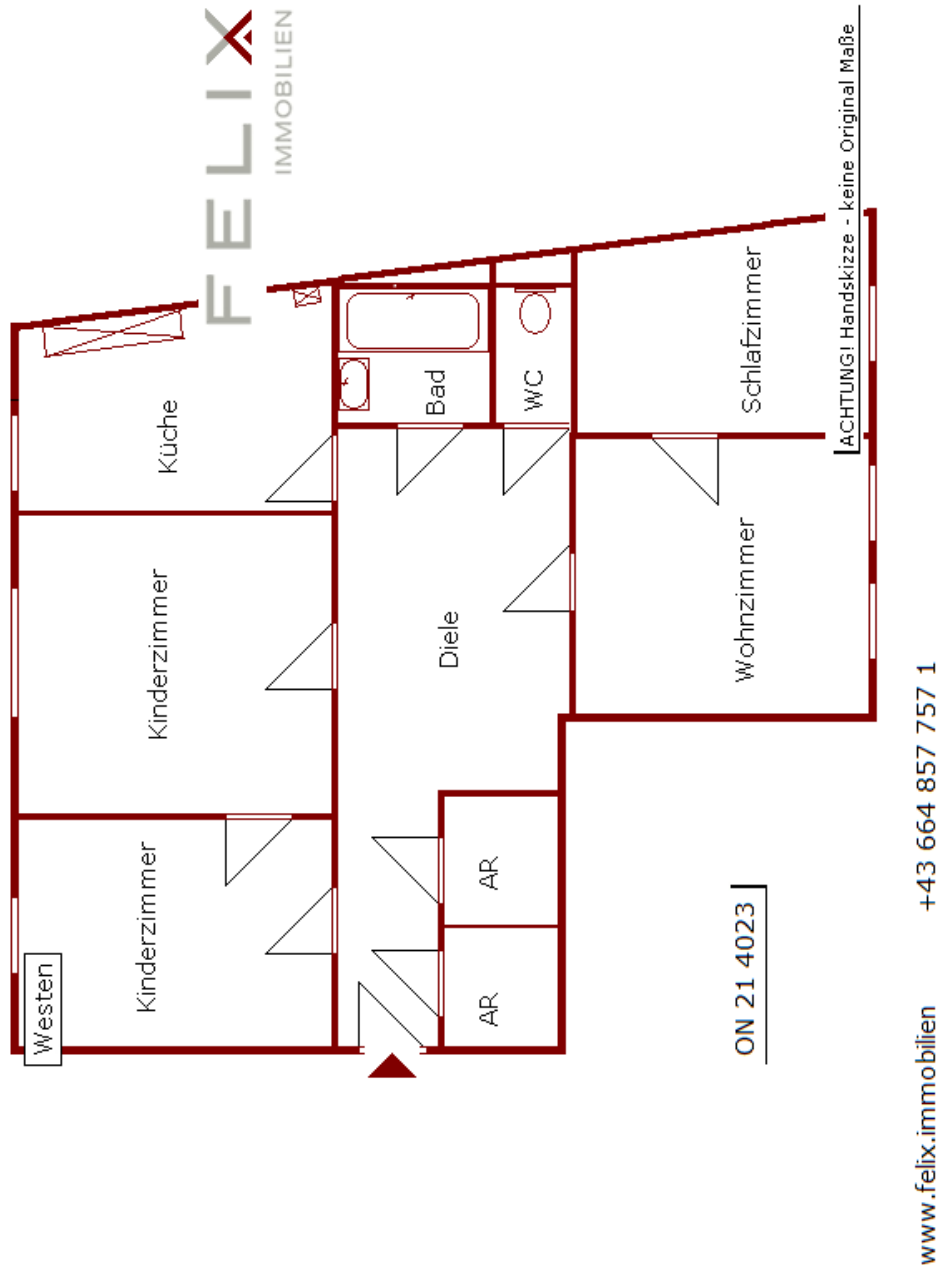
Zusammengesetzt aus Kaution 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (2.400,00
inkl. Ust)

Fotos zu Immobilie 21 4023

**GEMEINSCHAFTSGARTEN, 4 ZIMMER - EIN STÄDTISCHES
PARADIES FÜR ELTERN UND KINDER**







Umgebungsplan zu Immobilie 21 4023

**GEMEINSCHAFTSGARTEN, 4 ZIMMER - EIN STÄDTISCHES
PARADIES FÜR ELTERN UND KINDER**

