

**EINE WIRKLICH ENTZÜCKENDE WOHNUNG, VIELLEICHT UNSERE  
ERSTE**  
**... schick und fein mit extra ungewöhnlichem Grundriss**

Genug vom Gemeinschaftsbad in der WG? Genug vom Speisesaal im Studentenheim?

52m<sup>2</sup> und alles drinn' was nötig ist. Sie besitzen Fantasie und haben Bedürfnis nach einem eigenen Rückzugsort? Sie besitzen Stolz, mit dem Sie Ihre neue Wohnung präsentieren werden. Dann ist das genau die Richtige. Jetzt heists aber schnell sein.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren?

**Raumangebot und Ausrichtung**

- Wohnraum mit integrierter Küche
- lustiges Schlafzimmer
- modernes Badezimmer
- Vorraum, separates WC

**Ausstattung bis Zustand**

Parkettböden und Fliesen, Isolierglasfenster, Gasetagenheizung, Küchenzeile, neues Badezimmer, Telekabel.

**Der Energieausweis**

Energieausweis aus 15-2019

Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 93, Klasse (Werte von A++ bis G): C, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,81, Klasse (Werte von A++ bis G): D

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

Die Wohnung befindet sich in der Schröttergasse, bei der Favoritenstraße. Gleich beim Antonsplatz und gra'd 2 Minuten vom Reumannplatz entfernt.

**Recherche zum Umfeld**

Ausgesprochen gute Verkehrssituation - wunderbare Verkehrsanbindung mit U1, Bussen und Straßenbahn. Ihre Flexibilität ist auch ohne Auto garantiert, Einkaufsmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden. Das Frühstückssemmerl vom Billa gibts gleich ums Eck. Reumannplatz und Favoritenstraße heißen für zahlreiche Möglichkeiten "Willkommen".

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

In der Gesamtmiete (643.70) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 3.354,44. Zusammengesetzt aus Kavtion 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (1.404,44 inkl. Ust)

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

**ObjektNr:** 21 4212  
**Ort:** 1100 Wien  
**Nähe:**

**Wohnfläche:** 52m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 2  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 1

**Miete brutto:** EUR 643,70  
**Miete netto:** EUR 464,03  
**Miete netto/m<sup>2</sup>:** EUR 8,92  
**10% USt:** EUR 58,52  
**Betriebskosten netto:** EUR 121,15  
**Kaution:** EUR 1.950  
**Vermittlungshonorar:** EUR 1.404,44

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

**Zustand Objekt:** gut  
**Baujahr:** ca. 2000  
**Zustand Haus:** gut  
**Geschoßanzahl:** EG + 4 + DG  
**Stockwerk:** 4. Stock  
**Lift:** vorhanden

**HWB-Wert:** 93kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** C  
**GEE-Wert:** 1,81  
**GEE-Klasse:** D

**Lage:** Stadtlage  
**Verkehrsanbindung:** U1, Bim, Bus

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

**Fotos zu Immobilie 21 4212**

**EINE WIRKLICH ENTZÜCKENDE WOHNUNG, VIELLEICHT UNSERE  
ERSTE**







**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4212**

**EINE WIRKLICH ENTZÜCKENDE WOHNUNG, VIELLEICHT UNSERE  
ERSTE**

