

**ZU MARIAHILFERSTRASSE UND U3 ZIEGLERGASSE NUR EIN
KATZENSPRUNG - MITTEN IM GESCHEHEN UND DOCH WEIT
ABSEITS ALLER HEKTIK**

**. . . ein wahres Schmuckstück mit Sonne von früh bis spät -
in perfekter Lage und besonders hochwertiger Ausstattung**

Ein Traum. Ich will behaupten, das schicke Stadtapartment im sonnigen, obersten Stock, wird Sie ebenso begeistern. Es orientiert sich durchwegs nach Westen. Der Lage wegen, winkt die Sonne bereits vormittags- bis hin zum Abend.

Weitreichend flexible Raumgestaltung ermöglicht der freundliche Wohnraum. Genügend Platz ist in der Küche. Der fließende Übergang von Diele zu Essbereich, erlaubt hier gut, gleich mehrere Gäste zu bewirten.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren?

. . . kurz Zusammengefasst

Das Vorbereiten macht bei dieser klugen Küchenausstattung (siehe Ausstattung) garantiert jede Menge Spaß. Im eleganten Badezimmer glückt der ideale Start in einen gelungenen Tag . . .

Die höchst lebendige Mariahilferstraße ist die Bezirksgrenze zwischen Mariahilf und Neubau. Nur wenige Meter abseits, findet diese liebe Wohnung ihr zuhause - IHR NEUES ZUHAUSE - Besonders auffallend ist die hochwertige Ausgestaltung - sehr modern eingerichtete Küche, komplett neues Badezimmer.

Das, Anfang der 80iger erbaute Gebäude ist sieben Stockwerke hoch. Die gezogene Sonnenterrasse unter freiem Westhimmel erstreckt sich entlang von Wohnraum und Küche. Sie ist ein Paradies für kleine Gärtnereien.

Ausstattung bis Zustand

. . . hell und groß sind die Fliesen, das Highlight sind die glasdominierte und barrierefreie Riesendusche sowie das steuerbare Infrarot-Paneel. Es zeigt sich als großer Spiegel und zaubert wunschgemäß temperiertes Hautgefühl.

Die moderne, tischlergeplante EINBAUKÜCHE verblüfft im Besonderen. Mit raffiniertem Innendesign verlockt die elegante, 2-türige Kühl/Gefrierkombination - geräumig, mit Wasserspender und Eiswürfelautomat. Gekocht wird elektrisch (Induktion), das Backrohr und der Mikrowellenherd befinden sich in bequemer Höhe.

Die vollautomatische Klimaanlage sorgt ganzjährig und temperaturgesteuert für angenehmes Raumklima.

Der elektrisch betriebene Kachelofen im Wohnraum ist flach und platzsparend positioniert. Die großzügigen Dachflächenfenster sind mit außenliegenden Rollos versehen.

Der Energieausweis

Energieausweis aus 06-2015

Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 68,3, Klasse (Werte von A++ bis G): C

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

Mariahilf, Webgasse 38, 6. Stock/DG. Das Gebäude mit seinen 44 Wohneinheiten, profitiert durch die außerordentliche Lage. Nur ein Katzensprung zur Einkaufsmeile Mariahilferstraße und dennoch abseits des Getümmels. Keine zwei Minuten zum Shoppen und zur U3-Zieglergasse, nur einige Schritte zum täglichen Einkauf.

Öffentliche Linien in der Nähe:

U3 und U6, Straßenbahnlinien 6, 18, 52, 60, Buslinien 13A, 14A, 57A sowie die Bahnlinien der Bahnhof City (Westbahnhof) S-Bahn und Westbahn.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

In der Gesamtmiete (670,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert (in den Haus- und Lift BK sind auch Ust (10%) enthalten).

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 5.461,82. Zusammengesetzt aus Kautions- und Vermittlungshonorar 2 BMM (1.461,82 inkl. Ust)

Ansprechpartner:

Marieluise Engelmann

Tel: 0664 857 757 1

Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr: 21 4318
Ort: 1060 Wien
Nähe: Mariahilferstraße U3
Zieglergasse

Wohnfläche: 41,50m²
Terrasse: 15,71m²
Zimmer: 1
Bäder: 1
WCs: 1
Keller: ca. 3m²

Miete brutto: EUR 670
Miete netto: EUR 574,60
Miete netto/m²: EUR 13,85
Betriebskosten netto: EUR 95,40
Kautions: EUR 4.000
Vermittlungshonorar: EUR 1.461,82
Straßenfront: ja

Mietdauer: 4 Jahre ++
verfügbar: ab sofort

Zustand Objekt: sehr gut
Baujahr: ca. 1980
Zustand Haus: gut
Geschoßanzahl: EG + 6
Stockwerk: 6. Stock/DG
Lift: vorhanden
Himmelsrichtung: U3 Zieglergasse

HWB-Wert: 68,3kWh/m²a
HWB-Klasse: C

Lage: sehr gute Stadtlage
Lärmbelästigung: kaum spürbar
Verkehrsanbindung: westseitig

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Fotos zu Immobilie 21 4318

ZU MARIAHILFERSTRASSE UND U3 ZIEGLERGASSE NUR EIN
KATZENSPRUNG - MITTEN IM GESCHEHEN UND DOCH WEIT
ABSEITS ALLER HEKTIK

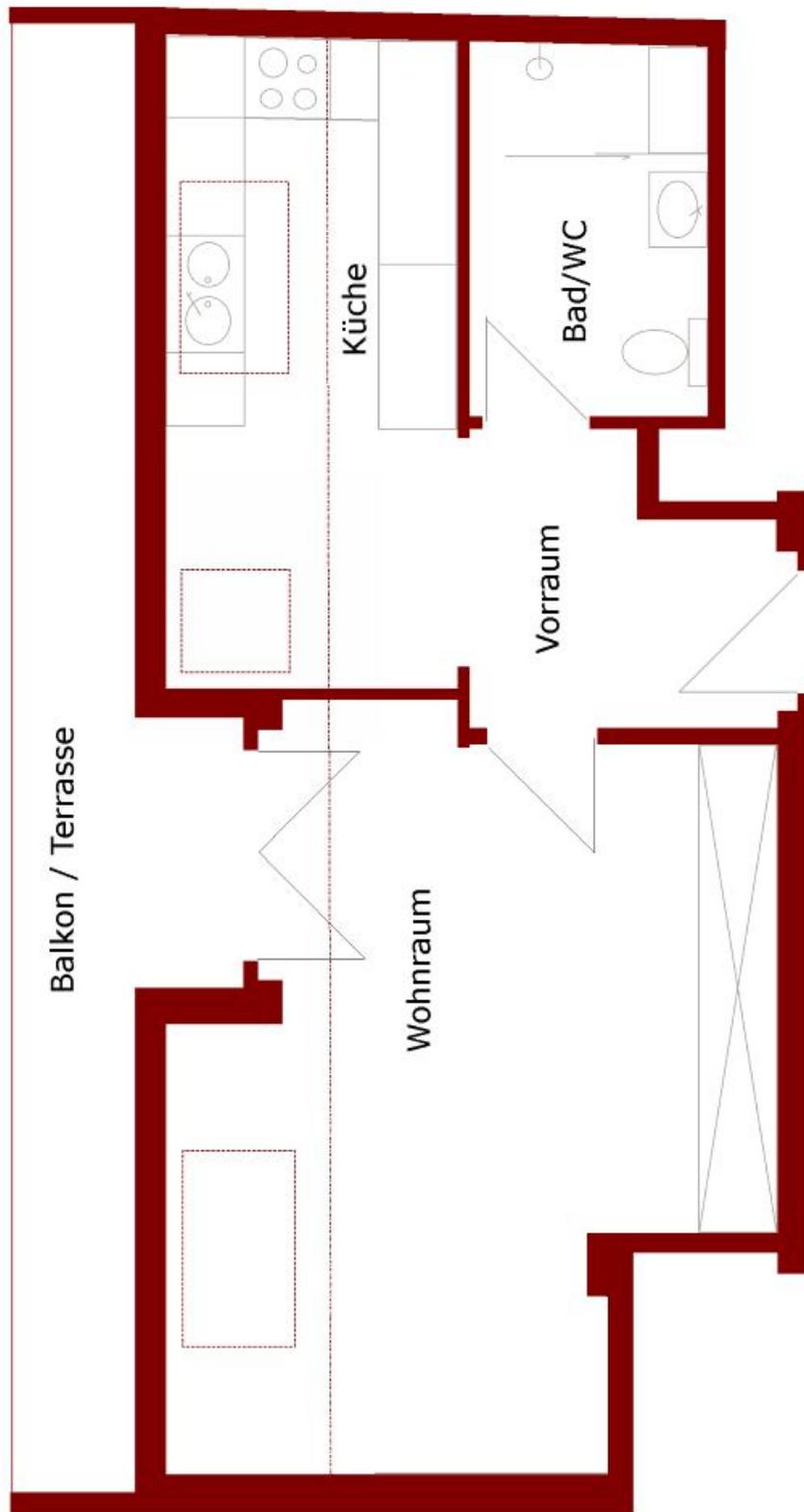
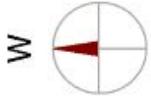












ON 21 4318|

www.felix.immobilien +43 664 57 757 1

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4318

**ZU MARIAHILFERSTRASSE UND U3 ZIEGLERGASSE NUR EIN
KATZENSPRUNG - MITTEN IM GESCHEHEN UND DOCH WEIT
ABSEITS ALLER HEKTIK**

