

**EIN BEZAUBERNDEN APARTMENT MIT PFIFFIGEM GRUNDRISS -  
ZWISCHEN U6 DRESDNERSTRASSE UND FH-TECHNIKUM  
... Donau in der Nähe, U-Bahn (U6) ganz nah - zu Fuß zur  
Millennium City**

Sehr reizende, für zwei Personen bestens geeignete, 2 Zimmer-Wohnung in  
Gehweite zur U6-Dresdnerstraße.

Vom Vorraum aus öffnet sich der fließende Übergang in den Küchen-/Essbereich  
und erlaubt es, auch mehrere Gäste bequem zu bewirten. Das Vorbereiten macht  
jede Menge Spaß. In dieser kleinen Oase wird garantiert jeder Aufenthalt zum  
Erlebnis. Der Wohnraum ist hell, das dreiteilige, bis zum Boden reichende  
Kunststofffenster vermittelt das Gefühl eines Balkons. Das Schlafzimmer ist  
kompakt im Schnitt, so bleibt viel Platz fürs Wohnen.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren?

#### **Raumangebot und Ausstattung**

Das ca. 55 m<sup>2</sup> große Apartment ist nord-ost-seitig orientiert.

Der Vorraum ist ausreichend groß für die Garderobe und führt fließend in den  
Küchen-/Essbereich. Von hier aus ist auch das Badezimmer erreichbar.  
Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten, ist zur Küche hin offen gehalten und  
führt ins kompakte Schlafzimmer.

Das Badezimmer ist ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und Toilette. Es  
präsentiert sich elegant und funktional und bietet einen angenehmen Rahmen für  
einen gelungenen Start in den Tag.

Gekocht wird elektrisch, eine Gasetagenheizung (Therme) sorgt für wohlige  
Wärme.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie die Nutzung der Allgemeinflächen  
des Hauses. Ein Lift ist vorhanden.

#### **Der Energieausweis**

Energieausweis aus 01-2015. Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 37,2, Klasse  
(Werte von A++ bis G): B, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,82, Klasse (Werte  
von A++ bis G): D

#### **Besonderheiten**

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt. Besichtigungen sind dennoch möglich.  
Das bestehende Mietverhältnis endet mit Ende März. Nach Vereinbarung könnte  
ein Übergabetermin noch vor dem 01. April möglich sein.

#### **Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

im 4. Liftstock eines älteren, aber sehr gepflegten Neubaus (Baujahr ca. 1960).

Die Lage ist ruhig und dennoch urban. Der Wohnort liegt abseits des Getümmels,  
ist jedoch öffentlich gut angebunden. So ist die Adresse nur einen guten  
Katzensprung von der U6-Station Dresdnerstraße entfernt. Das Gebäude befindet  
sich auf dem Weg Richtung Donauzentrum bzw. Millennium City.

#### **Recherche zum Umfeld**

Zusammengefasst:

U6 Dresdner Straße und Autobus 5A (ca. 2 Minuten), Schnellbahn Traisengasse  
(ca. 7 Minuten), sowie die Straßenbahnlinie 2 auf der Dresdnerstraße. Millennium  
City, Handelskay, Donauinsel und Innenstadt sind rasch erreichbar.  
Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote in unmittelbarer  
Umgebung.

#### **Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

In der Gesamtmiete (840,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die  
Liftkosten inkludiert (in den Haus- und Lift BK sind auch USt in Höhe von 10%  
enthalten).

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 2.520,00 (Kautions 3 BMM)

#### **Ansprechpartner:**

**Marieluise Engelmann**

**Tel: 0664 857 757 1**

**Mail: FELIX@felix.immobilien**

<b>ObjektNr:</b>	21 4320
<b>Ort:</b>	1200 Wien
<b>Nähe:</b>	U6 Dresdnerstraße
<b>Wohnfläche:</b>	55m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>zentral begehbar:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WCs:</b>	1
<b>Keller:</b>	vorhanden

<b>Miete brutto:</b>	EUR	840
<b>Miete netto:</b>	EUR	698,07
<b>Miete netto/m<sup>2</sup>:</b>	EUR	12,69
<b>Betriebskosten netto:</b>	EUR	141,93
<b>Kautions:</b>	EUR	2.520
<b>Straßenfront:</b>	ja	
<b>Einfahrt:</b>	ja	

<b>Mietdauer:</b>	4 Jahre ++
<b>verfügbar:</b>	April

<b>Zustand Objekt:</b>	gut
<b>Zustand Haus:</b>	gut
<b>Geschoßanzahl:</b>	EG + 6
<b>Stockwerk:</b>	4. Stock
<b>Lift:</b>	vorhanden

<b>HWB-Wert:</b>	37,2kWh/m <sup>2</sup> a
<b>HWB-Klasse:</b>	B
<b>GEE-Wert:</b>	1,82
<b>GEE-Klasse:</b>	D

<b>Lage:</b>	gute Stadtlage
<b>Verkehrsanbindung:</b>	nordost

#### **Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

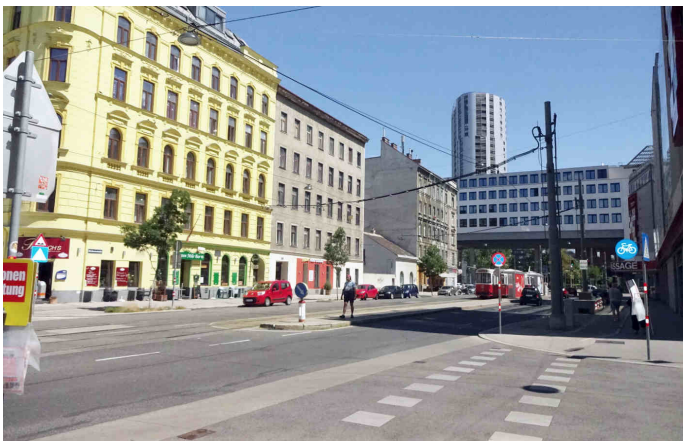
**Fotos zu Immobilie 21 4320**

**EIN BEZAUBERNDENDES APARTMENT MIT PFIFFIGEM GRUNDRISS -  
ZWISCHEN U6 DRESDNERSTRASSE UND FH-TECHNIKUM**











**FELIX**  
IMMOBILIEN

ON 21 4320

+43 664 857 757 1

[www.felix.immobilien](http://www.felix.immobilien)



**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4320**

**EIN BEZAUBERNDEN APARTMENT MIT PFIFFIGEM GRUNDRISS -  
ZWISCHEN U6 DRESDNERSTRASSE UND FH-TECHNIKUM**

