

**EIN BEZAUBERNDES APARTMENT MIT PFIFFIGEM GRUNDRISS -  
ZWISCHEN U6 DRESDNERSTRASZE UND FH-TECHNIKUM  
. . . Donau in der Nähe, U-Bahn (U6) ganz nah - zufuß 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-/Esbereich 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-/Esbereich. 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 Dresden Straße und Autobus 5A (ca. 2 Minuten), Schnellbahn Traisengasse (ca. 7 Minuten), sowie die Straßenbahlinie 2 auf der Dresdenstraße. 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 (Kaution 3 BMM)

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

<b>ObjektNr:</b>	21 4320
<b>Ort:</b>	1200 Wien
<b>Nähe:</b>	U6 Dresdenstraße

**Wohnfläche:** 55m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 2

**zentral begehbar:** 1

**Bäder:** 1

**WCs:** 1

**Keller:** vorhanden

**Miete brutto:** EUR 840

**Miete netto:** EUR 698,07

**Miete netto/m<sup>2</sup>:** EUR 12,69

**Betriebskosten netto:** EUR 141,93

**Kaution:** EUR 2.520

**Straßenfront:** ja

**Einfahrt:** ja

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

**Zustand Objekt:** gut

**Zustand Haus:** gut

**Geschoßanzahl:** EG + 6

**Stockwerk:** 4. Stock

**Lift:** vorhanden

**HWB-Wert:** 37,2kWh/m<sup>2</sup>a

**HWB-Klasse:** B

**GEE-Wert:** 1,82

**GEE-Klasse:** D

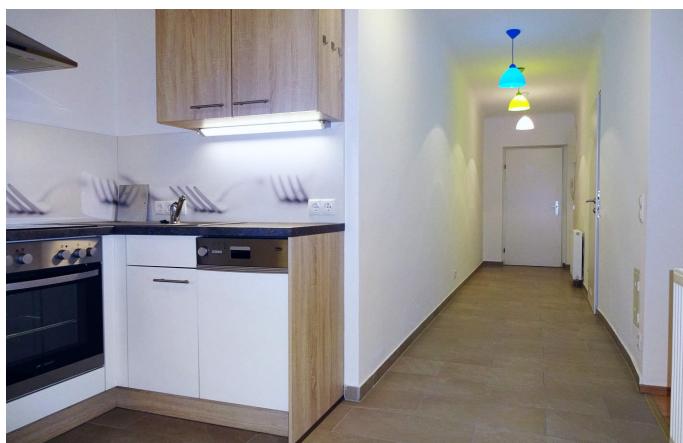
<b>Lage:</b>	gute Stadtlage
<b>Verkehrsanbindung:</b>	nordost

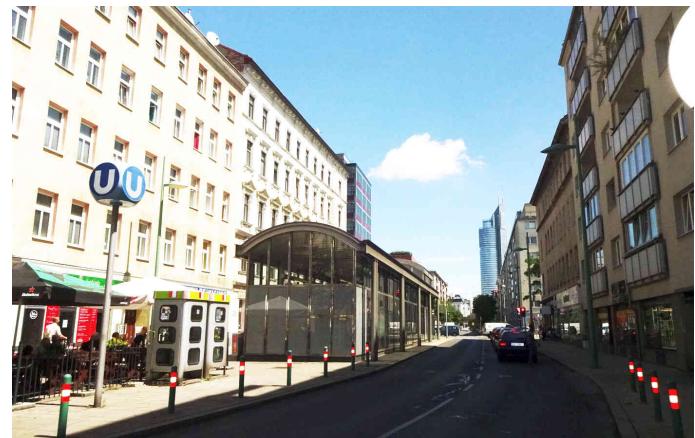
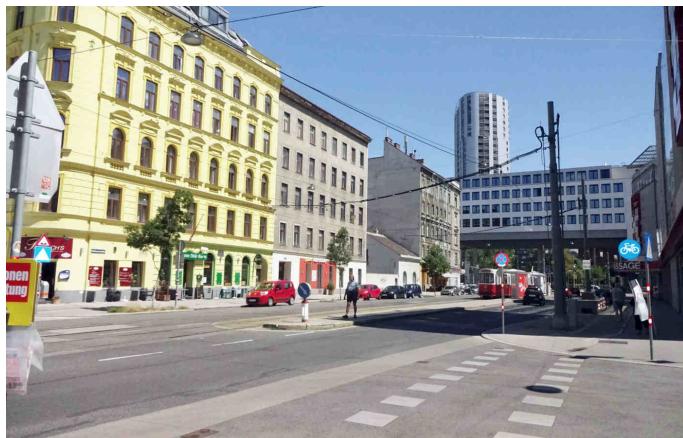
**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

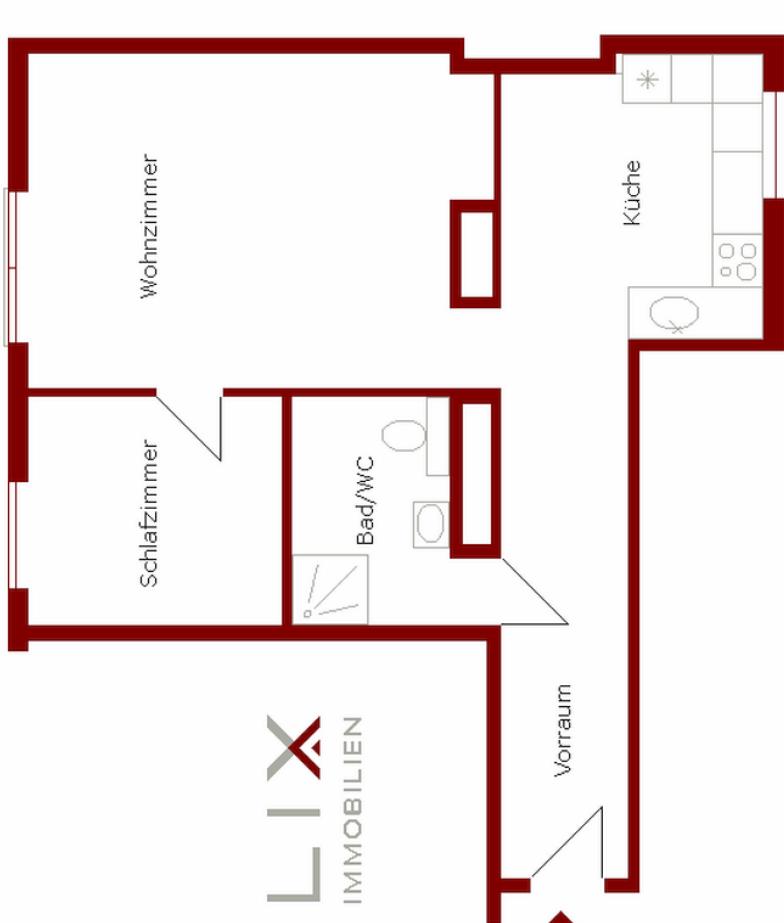
**Fotos zu Immobilie 21 4320**

**EIN BEZAUBERNDES APARTMENT MIT PFIFFIGEM GRUNDRISS -  
ZWISCHEN U6 DRESDNERSTRASZE UND FH-TECHNIKUM**









ON 21 4320 |

+43 664 857 757 1

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

**F E L I X**  
IMMOBILIEN

## **Umgebungsplan zu Immobilie 21 4320**

## **EIN BEZAUBERNDES APARTMENT MIT PFIFFIGEM GRUNDRISS - ZWISCHEN U6 DRESDNERSTRASZE UND FH-TECHNIKUM**

