

**TEILAUSGESTATTETE MIETWOHNUNG MIT AUSZERGEWÖHNLICHER  
DECKENARCHITEKTUR - WOHNKÜCHE UND SAUNA**  
... **Schlafzimmer in elegantem Schwarz nahe Johnstraße und  
Wieningerplatz**

Wohnlich und hübsch steht sie da, beinahe komplett ausgestattet. Die rund 68m<sup>2</sup> große Wohnung verleiht Wärme und Geborgenheit und vermittelt sofort das Gefühl, zuhause zu sein.

Sie haben Bedürfnis nach einem geeigneten Rückzugsort? Vielleicht ist das sogar Ihre erste, eigene oder gemeinsame Wohnung?! Hier kommt Ihnen dann die vorhandene Ausstattung gleich zugute. Für einen persönlichen Eindruck stehe ich gerne zu Ihrer Verfügung.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren? . . .

**Raumangebot und Ausrichtung**

Die Wohnung ist durchwegs gegen Osten ausgerichtet.

- große, helle Wohnküche mit Barbereich
- Badezimmer mit Toilette
- Vorräum und Abstellraum

Das geräumige Schlafzimmer ist in elegantem Schwarz (Lack) gehalten, der große Schwebetürenschrank bietet entsprechenden Stauraum. Saunaliebhaber ist die im Bad integrierte, eigene Sauna.

**Ausstattung bis Zustand**

Die großzügige Wohnküche begrüßt mit gemütlichem Bar- und Essbereich. Das Badezimmer ist mit Dusche, Waschbecken und der Toilette versehen. Die angrenzende Sauna wird elektrisch beheizt. In jeder Wohnung praktisch und beinahe ein Muss, ist auch der, Abstellraum, in dem sich sogar die Waschmaschine und der Trockner befinden.

Gekocht wird elektrisch. Die Fenster sind aus Kunststoff und 2-fach verglast. Wohlbefinden schenkt der Holzboden in der gesamten Wohnung. Die Gasetagenheizung sorgt für wohlige Wärme.

**Der Energieausweis**

Energieausweis aus 2019-05-20. Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 86,5, Klasse C, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 2,34, Klasse D

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

Die Wohnung liegt in der 1. Etage des revitalisierten Altbau in der Eduard-Süß-Gasse 1, in Nähe zum Wieningerplatz. Zu Fuß ca. 10 Minuten entfernt liegt der schöne Auer-Welsbach-Park.

**Einkaufen und CO - mit Bus, Bim und U-Bahn!**

Der Einkauf ist leicht zu erledigen. Nur wenige Minuten entfernt befinden sich am Beginn der Linzer Straße ein Penny-Supermarkt und DM, nur ein paar Schritte weiter. In der nahen Johnstraße treffen Sie auf HOFER.

Weiterreichend der bekannte Meiselmarkt, er ist Wiens einziger, überdachter Markt, mit frischen, regionalen und exotische Spezialitäten. Der Samstags stattfindende Bauernmarkt, die Shopping Mall mit EuroSpar, Conrad (Elektronik + Technik), ein DM sowie ein Spar-Supermarkt.

Öffentliche Linien in der Nähe: (Ecke Johnstraße/Felberstraße)  
Die Straßenbahn Linie 10 nach Dornbach ins Grüne, nach Schönbrunn und Hietzing. Linie 52 direkt zum Westbahnhof oder Richtung "Baumgarten" ins Grüne

Nur 1 Station mit dem Bus 10A und Sie sind bei der U3 Station Johnstraße. Von dort gelangen Sie in Kürze direkt zum Shoppen od. Flanieren auf die Mariahilferstraße oder zum Stephansplatz mitten in die Wiener City.

**Ansprechpartner:**

**Marieluise Engelmann**

**Tel: 0664 857 757 1**

**Mail: FELIX@felix.immobiliien**

|                  |            |
|------------------|------------|
| <b>ObjektNr:</b> | 21 4326    |
| <b>Ort:</b>      | 1150 Wien  |
| <b>Nähe:</b>     | Johnstraße |

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| <b>Wohnfläche:</b> | 68m <sup>2</sup> |
|--------------------|------------------|

|                |   |
|----------------|---|
| <b>Zimmer:</b> | 2 |
|----------------|---|

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>zentral begehbar:</b> | 1 |
|--------------------------|---|

|               |   |
|---------------|---|
| <b>Bäder:</b> | 1 |
|---------------|---|

|             |   |
|-------------|---|
| <b>WCs:</b> | 1 |
|-------------|---|

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| <b>Keller:</b> | ca. 3m <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------|

|                      |         |
|----------------------|---------|
| <b>Miete brutto:</b> | EUR 795 |
|----------------------|---------|

|                     |            |
|---------------------|------------|
| <b>Miete netto:</b> | EUR 627,90 |
|---------------------|------------|

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| <b>Miete netto/m<sup>2</sup>:</b> | EUR 9,23 |
|-----------------------------------|----------|

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| <b>10% USt:</b> | EUR 72,27 |
|-----------------|-----------|

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| <b>Betriebskosten netto:</b> | EUR 94,83 |
|------------------------------|-----------|

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| <b>Kaution:</b> | EUR 2.385 |
|-----------------|-----------|

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| <b>Vermittlungshonorar:</b> | EUR 1.734,55 |
|-----------------------------|--------------|

|                   |            |
|-------------------|------------|
| <b>Mietdauer:</b> | 4 Jahre ++ |
| <b>verfügbar:</b> | ab Oktober |

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| <b>Zustand Objekt:</b> | zeitgemäß |
|------------------------|-----------|

|                 |          |
|-----------------|----------|
| <b>Baujahr:</b> | ca. 1900 |
|-----------------|----------|

|                      |     |
|----------------------|-----|
| <b>Zustand Haus:</b> | gut |
|----------------------|-----|

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| <b>Geschoßanzahl:</b> | EG + 3 + DG |
|-----------------------|-------------|

|                   |          |
|-------------------|----------|
| <b>Stockwerk:</b> | 1. Stock |
|-------------------|----------|

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| <b>Himmelsrichtung:</b> | Osten |
|-------------------------|-------|

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| <b>HWB-Wert:</b> | 86,5kWh/m <sup>2</sup> a |
|------------------|--------------------------|

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>HWB-Klasse:</b> | C |
|--------------------|---|

|                  |      |
|------------------|------|
| <b>GEE-Wert:</b> | 2,34 |
|------------------|------|

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>GEE-Klasse:</b> | D |
|--------------------|---|

|              |           |
|--------------|-----------|
| <b>Lage:</b> | Stadtlage |
|--------------|-----------|

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| <b>Verkehrsanbindung:</b> | Bus, Bim |
|---------------------------|----------|

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

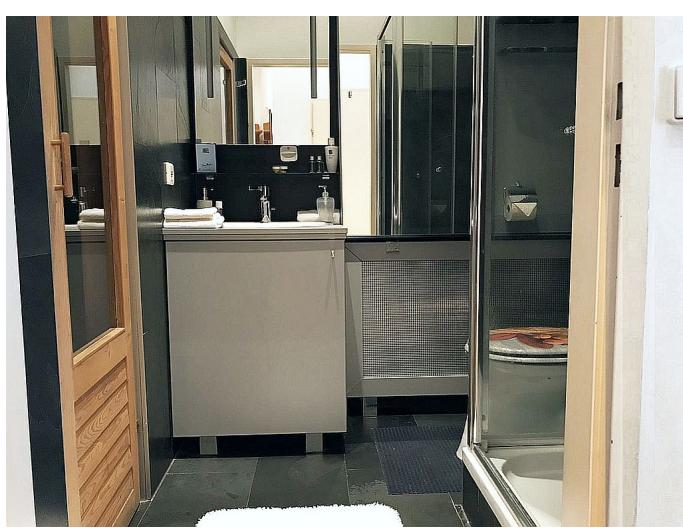
In der Gesamtmiete (795,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert.

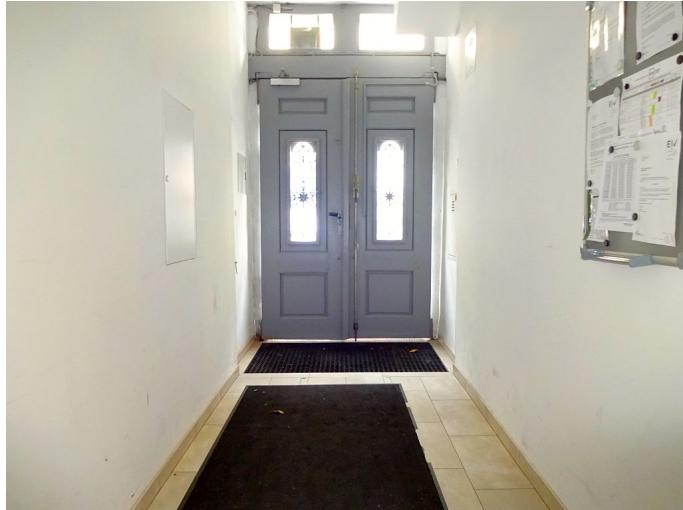
Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 4.119,55. Zusammengesetzt aus Kaution 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (1.734,55 inkl. Ust)

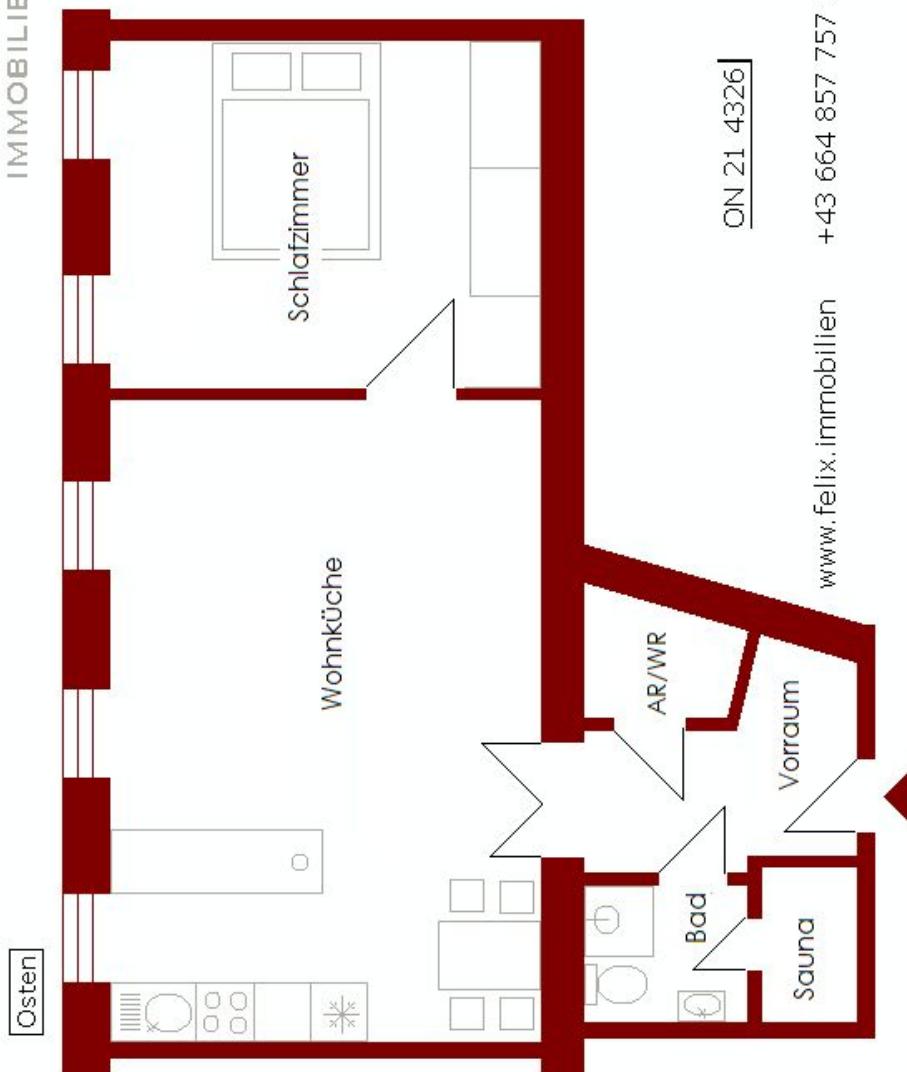
Fotos zu Immobilie 21 4326

TEILAUSGESTATTETE MIETWOHNUNG MIT AUSZERGEWÖHNLICHER  
DECKENARCHITEKTUR - WOHNKÜCHE UND SAUNA









**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4326**

**TEILAUSGESTATTETE MIETWOHNUNG MIT AUSZERGEWÖHNLICHER  
DECKENARCHITEKTUR - WOHNKÜCHE UND SAUNA**

