

**HERRLICH SIXTY - GROSZZÜGIGE LIEBHABERWOHNUNG MITTEN  
IM PARADIES**

**. . . sonnig, grün - loftartige (zwei/drei-Raum) Wohnung  
zwischen Gersthoferstraße und Felix-Dahn-Straße**

Inmitten von wohlduftendem Grün, von reichlich Sonne geküsst, Süd-Ost-West gerichtet, so präsentieren sich die Räume dieses überaus reizenden Apartments.

Ein wahrer Hingucker für Nostalgiefans - die liebeliche Eleganz der Sechziger prägt diese Wohnung in seiner eigenen, nostalgischen Art. Farben, einzelne Ausstattungselemente sind original und wurden von jeher liebevoll behandelt. Architektonisch überzeugt der großzügige, offen angelegte, Wohnraum. Bereits der erste Blick verspricht besonderes Wohnerlebnis.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren? . . .

**Raumangebot und Ausrichtung**

Nord-Ost-Süd Ausrichtung mit großzügigem Wohnraum, reizender Bibliothek mit Balkon, ruhigem Schlafzimmer mit Balkon, nostalgischer Küche, elegantem Badezimmer, separater Toilette und nicht zuletzt dem praktischen Abstellraum.

Ein großes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

**Ausstattung bis Zustand**

Klassischer Stäbchenparkett (Kachelmuster) in den Wohnräumen, Vorraum Linoleum in ansprechendem Rot. Die Nassräume sind verflies. Das große Badezimmer - es ist in elegantem Schwarz gehalten, der Boden "original Terrazzo" von anno dazumal. An allen Fenstern, doppelt verglast und aus Kunststoff, wurde eine Beschattung in Form von Lamellenrollos, angebracht.

Die Küche ist komplett ausgestattet, gekocht wird elektrisch. Fernwärme sorgt für angenehme Temperaturen, warmes Wasser erzeugt der Boiler im Badezimmer. Waschmaschinenanschluss befindet sich ebenfalls im Bad. Anschlüsse für Telefon und Telekabel.

**Der Energieausweis**

Energieausweis aus 09-2016.  
Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a 103, Klasse D, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 2,43, Klasse E

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

In der Eigentumsanlage Gersthoferstraße 118-120 und Felix-Dahn-Straße 4. Die gegenständliche Wohnung befindet sich - repräsentativ platziert, im Gebäude am obersten Ende der Anlage.

**Recherche zum Umfeld**

Beliebt ist der Ort im besonderen wegen seiner naturnahen Lage. So finden sich viele große und kleinere Parks in Fußweite. In der Nähe der Wohnadresse befindet sich die Peter Jordan Straße, zu Fuß keine 10 Minuten entfernt, Gastronomie und Einkaufserlebnis am Gersthofer Platzl sowie der Döblinger Friedhof und die Universität für Bodenkultur.

Flexibilität auch ohne Auto:

Bequem erreichbar sind sowohl die inneren Bezirke als auch die viel versprechenden Ausflugsziele im Westen unserer Stadt. Mit der Buslinie 40A (ab Schottentor) gehts direkt in die Felix-Dahn-Straße. Wenn Sie auf dem Weg nach Hause noch den täglichen Einkauf erledigen möchten/müssen, dann lohnt es sich, die Straßenbahn Linie 41 zu wählen. Jedenfalls sind Sie öffentlich, ganz bequem unterwegs.

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

In der Gesamtmiete (1.069,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie das monatliche Aconto für Wärmeenergie (Heizung) inkludiert. Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 5.595,00. Zusammengesetzt aus Kautions 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (2.388,00 inkl. Ust).

Willkommen bei FELIX - wir nehmen uns viel Zeit für Sie!

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

**ObjektNr:** 21 4340  
**Ort:** 1180 Wien  
**Nähe:** Friedhof Döbling

**Wohnfläche:** 89m<sup>2</sup>  
**Balkon:** 10,80m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 2  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 1

**Miete brutto:** EUR 995  
**Miete netto:** EUR 837,98  
**Miete netto/m<sup>2</sup>:** EUR 9,42  
**Betriebskosten netto:** EUR 157,02  
**Heizkosten:** EUR 74  
**Gesamtkosten:** EUR 1.069  
**Kautions:** EUR 3.207  
**Vermittlungshonorar:** EUR 2.388

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

**Zustand Objekt:** gut  
**Baujahr:** ca. 1959  
**Zustand Haus:** gut  
**Geschoßanzahl:** EG + 3  
**Stockwerk:** Hochparterre  
**Himmelsrichtung:** Ost-West

**HWB-Wert:** 103kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** D  
**GEE-Wert:** 2,43  
**GEE-Klasse:** E

**Lage:** sehr gute Grünlage  
**Lärmbelastigung:** Ruhelage  
**Verkehrsanbindung:** Bus, Bim

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**



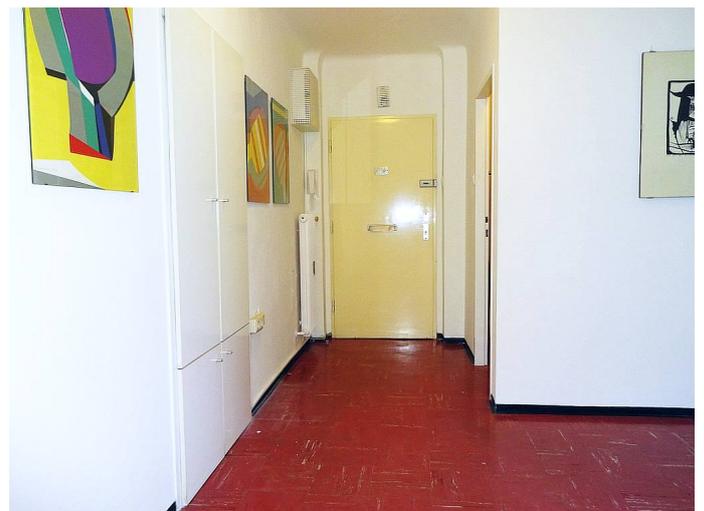
Fotos zu Immobilie 21 4340

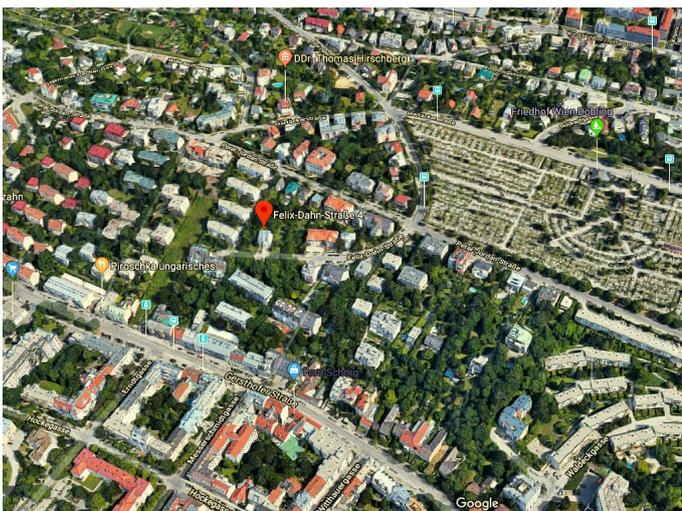
HERRLICH SIXTY - GROSZZÜGIGE LIEBHABERWOHNUNG MITTEN  
IM PARADIES

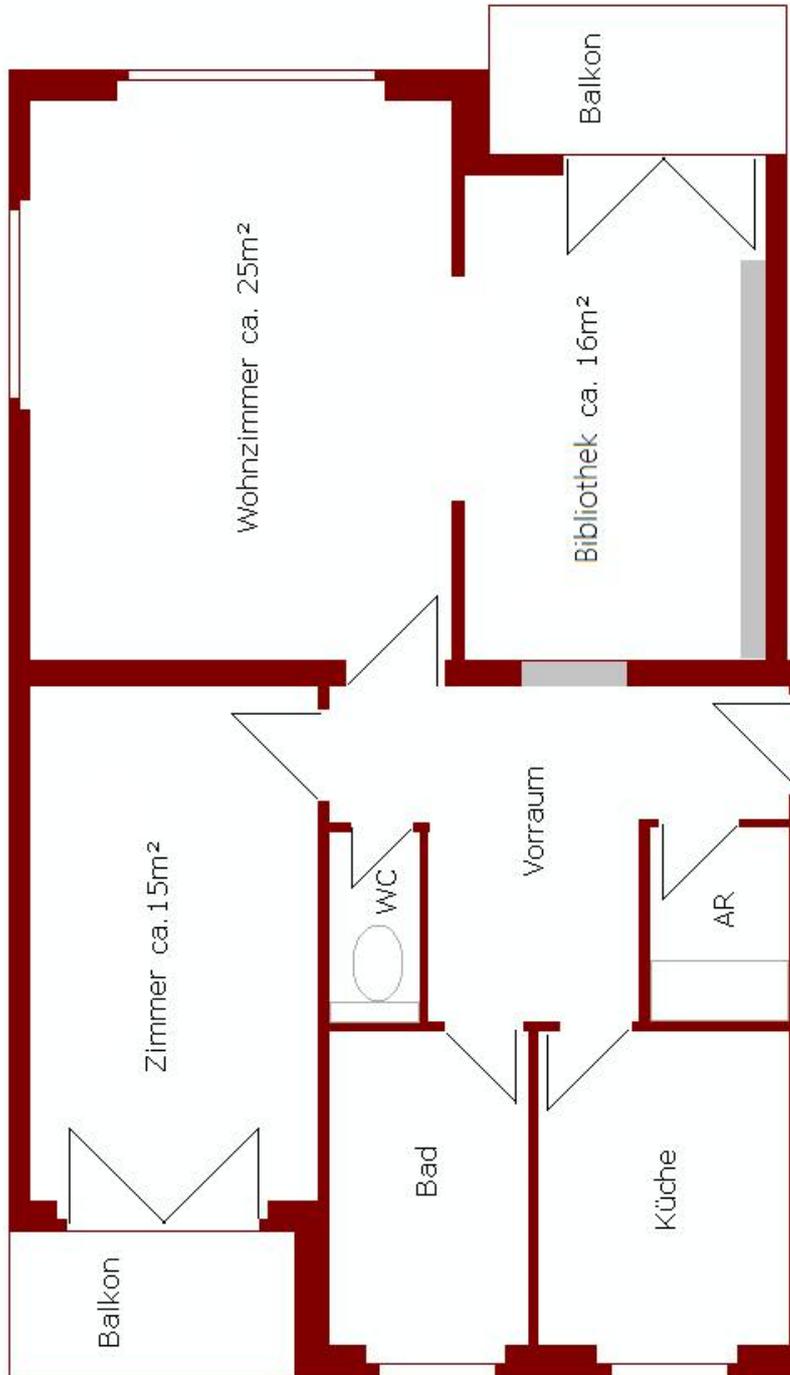












ON 21 4340

+43 664 857 757 1

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

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4340

HERRLICH SIXTY - GROSZZÜGIGE LIEBHABERWOHNUNG MITTEN  
IM PARADIES

