REPRÄSENTATIV WIE LIEBENSWERT, LEIDENSCHAFTLICH, GEMÜTLICH, GROSZZÜGIG, LEBENSWERT

. . . ruhige Innenhofterrasse, Ausstattung auf Wunsch, Garagenplatz in der Tiefgarage möglich

Wohnen, zuhause sein, kochen, essen, leben!
Die ideale Anordnung der einzelnen Bereiche, machen wohnen und repräsentieren zum Erlebnis. Es kann nicht besser kommen. Diese wunderbare Wohnung ist gut ausgestattet und sofort beziebar. Die ruhige Innenhofterrasse grenzt an Vorraum, dem Wohn/Essbereich und dem danebenliegenden Gästezimmer.

Die prädestinierte Lage in U-Bahn-Nähe, zwischen Mariahilferstraße und Westbahnstraße, unterstreicht die Attraktivität des neuen Zuhause.
Sie möchten alles über diese Wohnung erfahren?

- - - - - -- - - BIETERVERFAHREN - - - - - - - -

Living, being at home, cooking, eating, enjoying life!
The ideal arrangement of the separate areas, make living and hosting an experience. It doesnot get much better than this. This wonderful apartment is well-equipped and ready to move in to. The quiet courtyard terrace adjoins the entrance hall, the living/dining area and the adjacent guest room.

The exclusive location near the subway, between Mariahilferstraße and Westbahnstraße, emphasises the attractiveness of the new home.

- Modern facilities
A special highlight is the large, centrally-located and well-equipped kitchen island with an electric hob. Flooring throughout is elegant parquet, except the wet rooms which are tiled, equipped with modern facilities comprising of a bath and shower with glass door. A connection for a washing machine can be found in the spacious storage room.

The central heating system and the stylish stove in the living room provide comfortable warmth, inviting you to warm cosy evenings.

Each apartment is also allocated a cellar room. Do you need a parking place? The underground parking space (duplex stacking system) will cost 120 Euro per mounth.

- Where exactly is this apartment located?
The classical building in the Seidengasse/ level Kaiserstraße was completely refurbished to a high standard in 2005. In this context, two attic levels were also created. The fourth living level (attic conversion) houses this beautiful apartment. The building is within walking distance to U3 Zieglergasse and Westbahnhof. From there the Westbahn, the airport bus (direct connection) and various tram lines - in any direction can easily be reached.

If you ever want to do without a car, the generally good infrastructure and the proximity to the Mariahilferstraße, give you the greatest flexibility. Supermarkets, attractive cultural and gastronomy centers, Siebensterngasse and Spittelberg are within walking distance.

WELCOME to your new home!

- Information - Energy Performance Certificate Act
Energy certificate from 04-2013
Heating requirements in kWh/m².a (HR): 58, class (values from A++ to G): C,
Total energy efficiency (TEE): 1.49, class (values from A++ to G): C

- Summary of all important costs
The total rent (1,575.00) includes the underground parking space, the current house operating costs and the elevator costs (the house and elevator OC also include VAT).

Additional costs for renting are a total of 6.615.00. Consisting of deposit (3 OMR) and agency fee 1 OMR (1.890,00 incl. VAT). In case of renewal of the lease for

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

ObjektNr:	21 4341
Adresse:	Seidengasse 37
Ort:	1070 Wien
Nähe:	Mariahilferstraße
Wohnfläche:	107m²
Terrasse:	15m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
KFZ:	ja
Keller:	vorhanden
Miete brutto:	EUR 1.575
Miete netto:	EUR 1.251,76
Miete netto/m²:	EUR 12,82
Betriebskosten netto:	EUR 323,24
Kaution:	EUR 4.725
Vermittlungshonorar:	EUR 1.890
Mietdauer:	3++
verfügbar:	ab sofort
Zustand Objekt:	sehr gut
Baujahr:	ca. 1900/DG 2005
Zustand Haus:	sehr gut
Geschoßanzahl:	EG + 5
Stockwerk:	4. Stock/DG
Lift:	vorhanden
Himmelsrichtung:	Ost-West
HWB-Wert:	58kWh/m²a
HWB-Klasse:	C
GEE-Wert:	1,49
GEE-Klasse:	C
Lage:	Stadtlage
Verkehrsanbindung:	U3 Zieglergasse

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

another 3 years, 1/2 month rent plus VAT will be charged.

Ausstattung bis Zustand
Ein besonderes Highlight ist die große, zentral angeordnete und bestens ausgestattete Kücheninsel. Wohnräume sind mit elegantem Parkett verlegt, Nassräume sind verfliest und modern ausgestattet. Badewanne und verglaste Dusche unterstützen jegliche Leidenschaft. Der Waschmaschinenanschluss ist im geräumigen Abstellraum untergebracht.

Gekocht wird elektrisch. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Ein Parkplatz wäre optimal? Der Tiefgaragenplatz (Stapelparker) ist um 120 Euro zu mieten

Der Energieausweis
Energieausweis aus 04-2013
Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 58, Klasse (Werte von A++ bis G): C, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,49, Klasse (Werte von A++ bis G): C

Wo genau befindet sich diese Wohnung?
Der klassische Altbau in der Seidengasse / Höhe Kaiserstraße wurde 2005 hochwertig generalsaniert, in diesem Zusammenhang entstanden auch zwei Dachgeschossebenen. In vierter Wohnebene (Dachausbau) befindet sich diese schöne Wohnung. Das Gebäute steht in Gehweite zu U3 Zieglergasse und Westbahnhof. Von dort sind auch die Westbahn, der Flughafenbus (direkte Verbindung) und verschiedenste Straßenbahnlinien - in jegliche Richtung, erreichbar.

Sollten Sie einmal auf das Auto verzichten wollen, gewährt die allgemein gute Infrastruktur, Nähe zur Mariahilferstraße, allergrößte Flexibilität. Supermärkte, attraktive Kultur- und Gastronomiezentren, Siebensterngasse und Spittelberg sind zufuß erreichbar.

WILLKOMMEN in Ihrem neuen Zuhause!

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten
In der Gesamtmiete (1.575,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert (in den Haus- und Lift BK sind auch Ust (10%) enthalten).

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 6.615,00. Zusammengesetzt aus Kaution 3 BMM und Vermittlungshonorar 1 BMM (1.890,00 inkl. Ust). Im Falle der Verlängerung des Mietvertrages auf weitere 3 Jahre, wird 1/2 Monatsmiete zuzgl. Ust in Rechnung gestellt.

Achtung:
Die Höhe der Kaution kann sich ggfs. auf bis zu 6 BMM erhöhen (abhängig vom Ausmaß der Möblierung).

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Fotos zu Immobilie 21 4341

REPRÄSENTATIV WIE LIEBENSWERT, LEIDENSCHAFTLICH, GEMÜTLICH, GROSZZÜGIG, LEBENSWERT

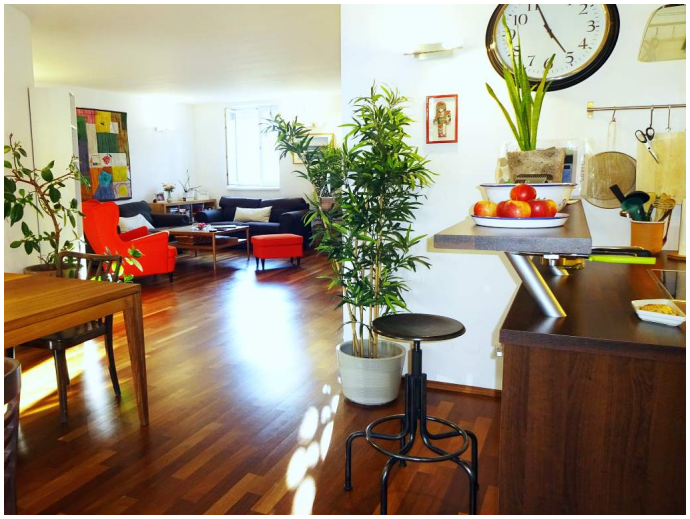




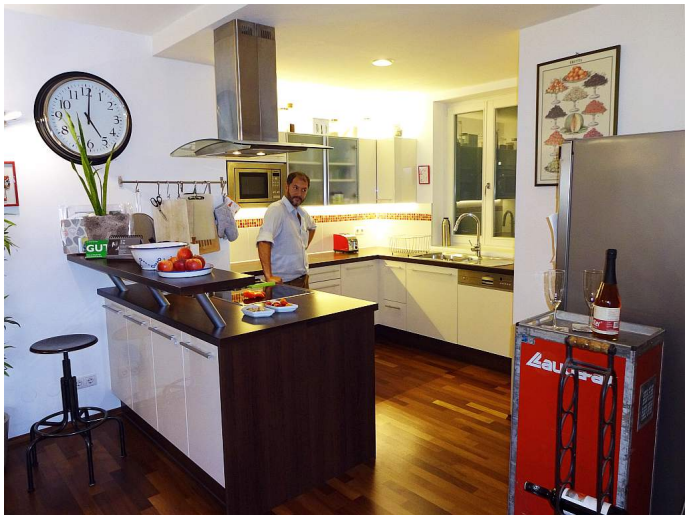








F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4341





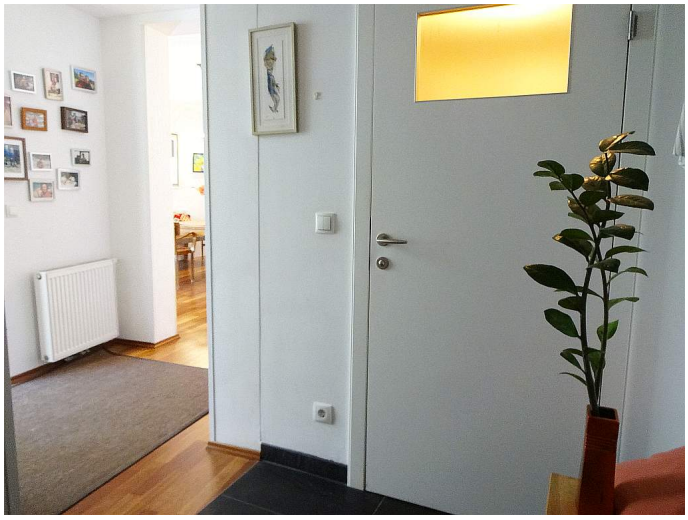








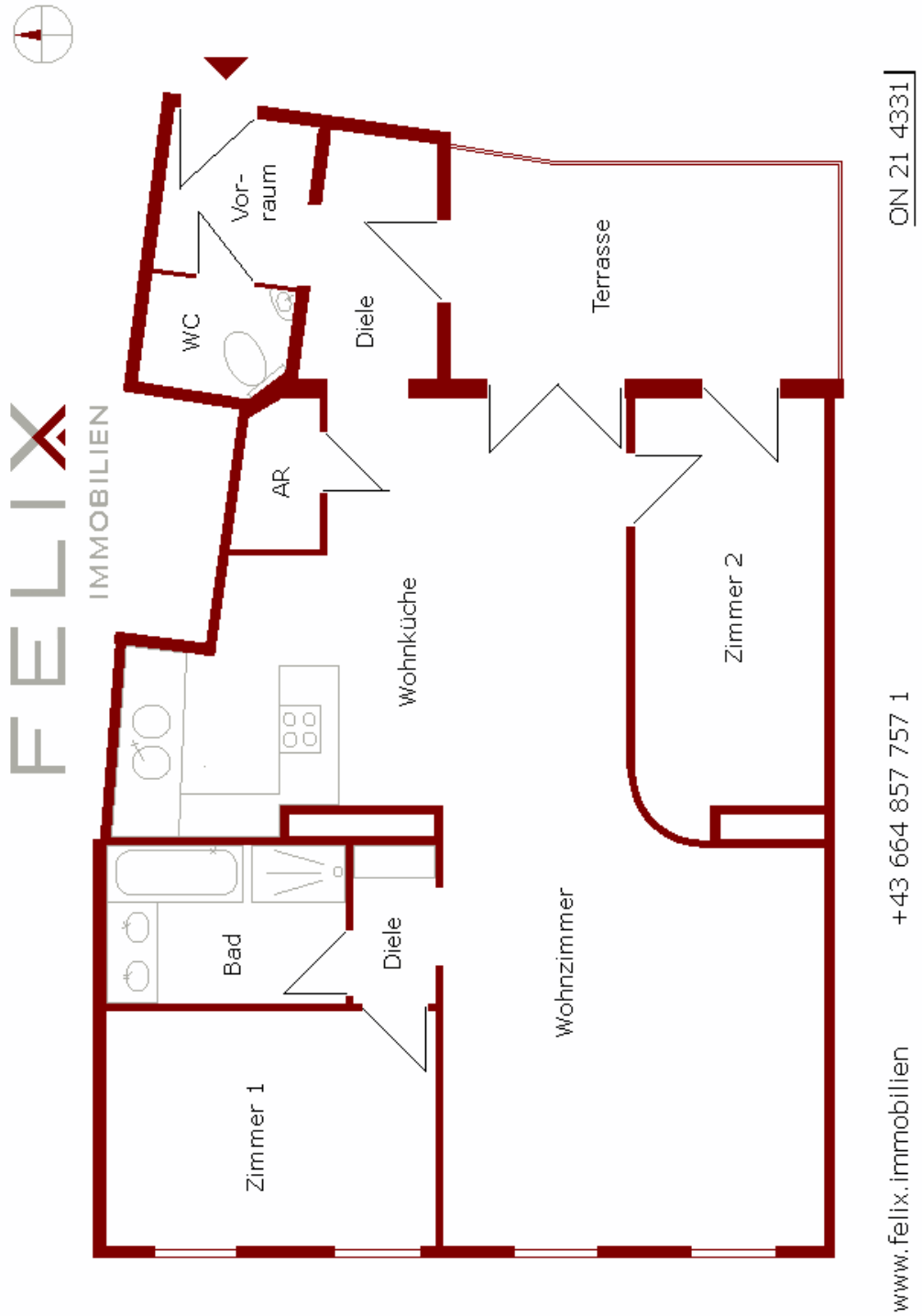
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4341







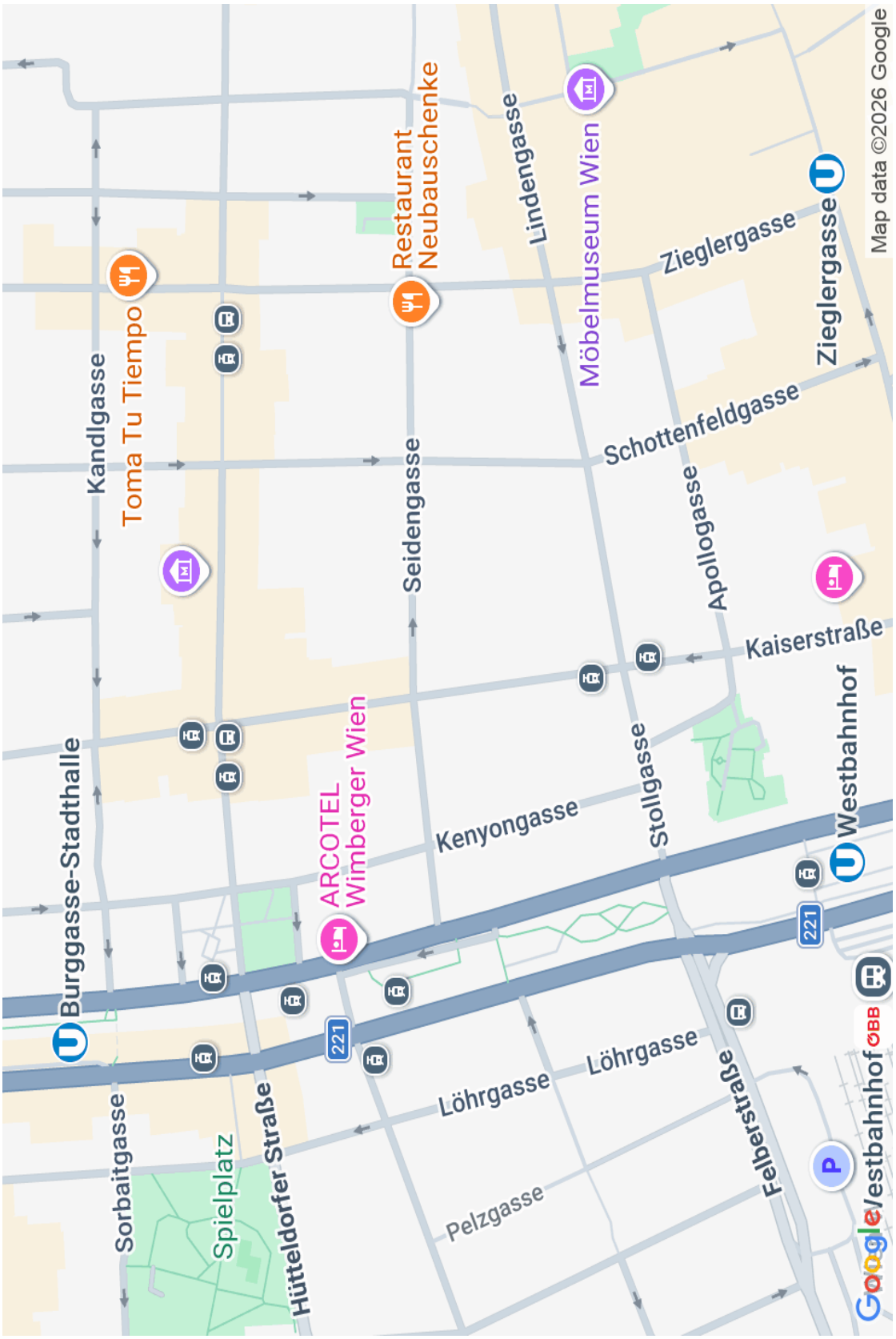
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4341



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4341

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4341

REPRÄSENTATIV WIE LIEBENSWERT, LEIDENSCHAFTLICH, GEMÜTLICH, GROSZZÜGIG, LEBENSWERT



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4341