

**FREUNDLICH, GEMÜTLICH UND GAR NICHT KLEIN IST DIE NEUE  
WOHNUNG - NAHE YPPENPLATZ**  
... das neue Zuhause für ein (oder sogar zwei) Personen -  
Gemeinschaftsterrasse inklusive

Barrierefrei und großzügig im Schnitt.

Sehr hell durch die Ausrichtung nach Westen mit zwei großen Fenstern. Der Raum bietet ordentlich viel Platz und möglicherweise groß genug für ein junges Paar.

Die Küche ist ordentlich ausgestattet. Im Badezimmer sind Badewanne, Waschbecken und der Platz für die Waschmaschine. Eine gute Möglichkeit für ein glückliches Zuhause.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren? . . .

**Raumangebot und Ausrichtung**

Der Grundriss - westseitig ausgerichtet:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- geräumige Küche
- kleines, praktisches Badezimmer
- separates WC
- Vorraum

**Der Energieausweis**

Energieausweis aus 05-2019

Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 78,99, Klasse (Werte von A++ bis G): C, Gesamteffizienz (GEE): 1,664, Klasse (Werte von A++ bis G): D

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

Schellhamnergasse, Ecke Hubergasse - in einem saniertem Gebäude zwischen Yppenplatz und Hubertpark, ganz in der Nähe des Brunnenmarktes, wartet diese schöne Wohnung auf seine neuen Mieter.

Die Lage ist kulturell durchwachsen und wird längst nicht mehr als Geheimtip gehandelt. Das Brunnenmarktgrätzl erfreut sich besonderer Beliebtheit bei künstlerisch tätigen Kreisen und modernen Menschen.

**Recherche zum Umfeld**

Auch ohne Auto ist Ihre Flexibilität gesichert. Gute öffentliche Verkehrsanbindung mit Straßenbahn J und 44. Ausflugsziele in Grünlage als auch die nahe gelegenen Innenstadtbezirke sind leicht erreichbar. U6 ist in Fußweite.

Den täglichen Einkauf erledigen Sie bequem, die vielen frischen Sachen vom Brunnenmarkt sind ein willkommenes Extra. Für was Größeres ist in der gut erreichbaren Thaliastraße gesorgt oder gleich 'mal zu einem Einkaufsbummel in die Innenstadt oder zur Mariahilferstraße.

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

In der Gesamtmiete (540,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 3.057,27. Zusammengesetzt aus Kautions 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (1.287,27 inkl. Ust)

**Ansprechpartner:**

**Marieluise Engelmann**

**Tel: 0664 857 757 1**

**Mail: FELIX@felix.immobilien**

**ObjektNr:** 21 4349  
**Ort:** 1160 Wien  
**Nähe:** Yppenplatz

**Wohnfläche:** 48m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 1  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 1

**Miete brutto:** EUR 540  
**Miete netto:** EUR 380,91  
**10% USt:** EUR 49,09  
**Betriebskosten netto:** EUR 110  
**Kautions:** EUR 1.620  
**Vermittlungshonorar:** EUR 1.178,18

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

**Zustand Objekt:** gut  
**Baujahr:** 1900  
**Zustand Haus:** gut  
**Geschoßanzahl:** EG + 4 + DG  
**Stockwerk:** 2. Stock  
**Lift:** vorhanden  
**Himmelsrichtung:** Westen

**HWB-Wert:** 78,99kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** C  
**GEE-Wert:** 1,664  
**GEE-Klasse:** D

**Lage:** Stadtlage  
**Verkehrsanbindung:** Yppenplatz

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

Fotos zu Immobilie 21 4349

**FREUNDLICH, GEMÜTLICH UND GAR NICHT KLEIN IST DIE NEUE  
WOHNUNG - NAHE YPPENPLATZ**









ON 21 4349

FELIX  
IMMOBILIEN

+43 664 857 757 1

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

**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4349**

**FREUNDLICH, GEMÜTLICH UND GAR NICHT KLEIN IST DIE NEUE  
WOHNUNG - NAHE YPPENPLATZ**

