PROVISIONSFREI . . . UNBEFRISTET, GROSSZÜGIG UND BARRIEREFREI, MIT WOHNSALON, VERANDA UND BALKON

. . . zum Repräsentieren, Wohnen, Arbeiten, Wohlfühlen und Spass haben

Ohne Barrieren ist die neue Wohnung vom Gehsteig aus zu erreichen.
Der riesige Wohnsalon ist ein Paradies um Ihre Gäste zu empfangen, Freunde und Familie zu bewirten. Die winterfeste 10m² Veranda mit Loggia-Charakter ist ein besonderer Ort zum Relaxen und der Balkon ist der perfekte Ort für ein gemütliches Gläschen nach einem ausgefüllten Tag.

Kleines Haus ganz GROSS! In der letzten Etage unter dem Dachgeschoss ist die Kühldecke ein Highlight von besonderem Wert. Das kürzlich kernsanierte, alte Gründerzeithaus aus dem Jahre 1908 ist außerdem ein Meister des sparsamen und nachhaltigen Heizens.
Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren!

Raumangebot und Ausrichtung
Die Wohnung orientiert sich nach Westen (Wohnsalon und Zimmer 2), Badezimmer und Zimmer 3 blicken nach Osten. Die zentral gelegene Küche profitiert von der lichtdurchfluteten Veranda. Separate Gästetoilette, großes Kellerabteil. Ein KFZ-Abstellplatz kann angemietet werden.

Ausstattung bis Zustand
Das Gebäude wurde technisch hochwertig saniert. Ein Lift mit barrierefreien Zugang wurde eingebaut, Steigleitungen erneuert, Balkone aufgesetzt und Veranden winterfest gebaut. Der Wohnhaussanierung verdankt auch diese Wohnung ihren teilweise neuen Schliff.

Raumhöhe 3 Meter, Parkett in den Wohnräumen, die Nassräume sind verfliest. Das wunderschöne, 120 Jahre alte Deckengewölbe im Badezimmer (mit Fenster) begeistert immer wieder. Es ist ausgestattet mit Eck-Badewanne, Glaskabinendusche, Toilette, Waschmaschinenanschluss. Die Küche ist mit Anschlüssen versehen.

Die Fenster sind 3-fach verglast. Für kühles Raumklima sorgt die neue, durchgehende Kühldecke, für sparsame wohlige Wärme ist die nachhaltige Erdwärme-Heizung zuständig. Die Energiewerte sind hervorragend (s.u.)

Der Energieausweis
Energieausweis aus 03-2019
Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 31,42 : B, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 0,889: E

Wo genau befindet sich diese Wohnung?
Genau zwischen dem Kardinal-Rauscher-Platz und der Hütteldorferstraße und unweit zur U3 ? Ausgang Wasserwelt. Die großzügige Wohnung befindet sich in der 3. Etage des aufwendig sanierten Althauses Holochergasse 22. Das Gebäude aus dem Jahre 1908 liegt in unmittelbarer Nähe zum Meiselmarkt, der Parkgarage Meiselmarkt und dem Forschneritschpark.

Viele Sportmöglichkeiten und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Umgebung, wie zum Beispiel der angrenzenden Schmelz. Im Auer-Welsbach-Park vor Schönbrunn - ein Spaziergang von ca. 18 Minuten, lässt sich immer eine Runde drehen. Schönbrunn gilt ja ohnehin als extravaganter Ort für Kultur und Raum für außerordentliche Entspannung. Die Wiener Stadthalle ist in etwa 12 Minuten, das Technische Museum in 13 Minuten erreichbar.

Einkaufen und CO - mit Bus, Bim und U-Bahn!
Verkehr: Mit Nähe zu den U3 Stationen Johnstraße & Schweglerstraße, zu den Straßenbahnlinien 9 und 49 und zur Autobuslinie 12A, sowie zum Westbahnhof, ist die Wohnung bestens an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden.

Einkauf: Geschäfte, um den täglichen Einkauf zu erledigen, befinden sich in der Hütteldorferstraße bzw. dem nahe gelegenen Meiselmarkt.

Privatangebot:
Direktangebot vom Eigentümer.
Bitte senden Sie eine Kontaktanfrage

ObjektNr:	21 4357
Ort:	1150 Wien
Nähe:	Wasserwelt
Wohnfläche:	134,61m²
Loggia:	1,82m²
Balkon:	4,42m²
Aussenfläche ges.:	6,24m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	2
Miete brutto:	EUR 1.746,93
Miete netto:	EUR 1.267,78
Miete netto/m²:	EUR 9,39
10% USt:	EUR 158,81
Betriebskosten netto:	EUR 320,34
Heizkosten:	EUR 161,53
Gesamtkosten:	EUR 1.908,46
Kaution:	EUR 6.000
Vertragserrichtung:	EUR 175
Vermittlungshonorar:	provisionsfrei für Käufer
Mietdauer:	unbefristet
verfügbar:	sofort
Zustand Objekt:	gut
Baujahr:	1908/2020-21
Zustand Haus:	generalsanierter Altbau
Geschoßanzahl:	EG + 3 + DG
Stockwerk:	3. Stock
Lift:	vorhanden
Himmelsrichtung:	Ost, West
HWB-Wert:	31,42kWh/m²a
HWB-Klasse:	B
GEE-Wert:	0,889
GEE-Klasse:	E
Lage:	Stadtlage
Lärmbelästigung:	Hoflage und Straßenlage
Verkehrsanbindung:	U3, Bim, Bus

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4357

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten
In der Gesamtmiete (1.908,46) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert.

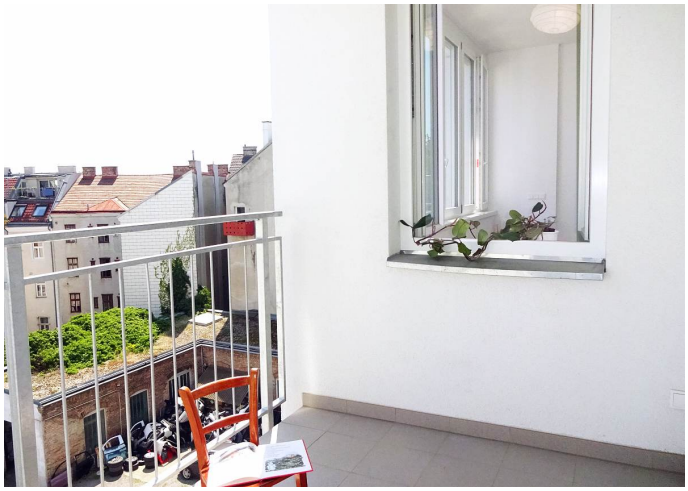
Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 8.083,46. Zusammengesetzt aus Kaution ? 6.000,- und Vertragserrichtung ? 175,- Vermittlungshonorar 2 BMM (0,00 inkl. Ust)

Fotos zu Immobilie 21 4357

PROVISIONSFREI . . . UNBEFRISTET, GROSSZÜGIG UND BARRIEREFREI, MIT WOHNSALON, VERANDA UND BALKON



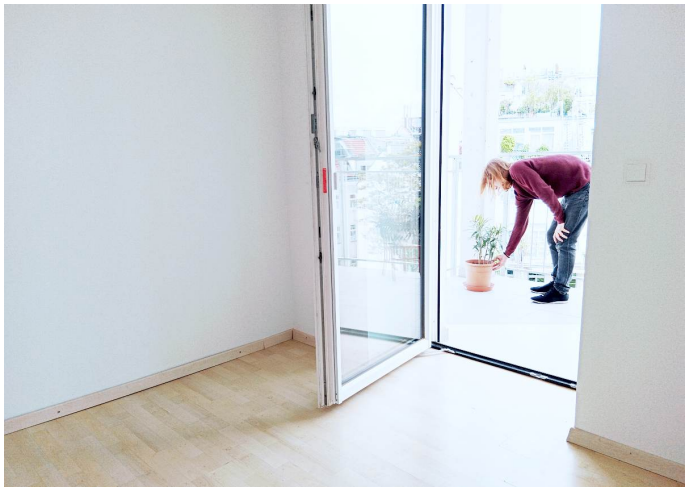






F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4357



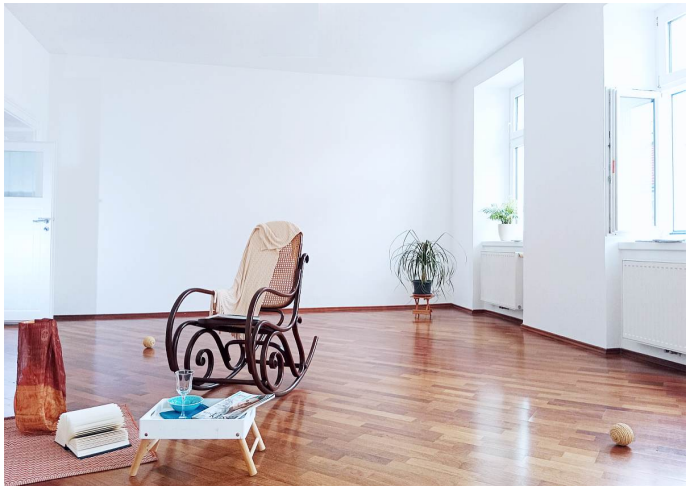






F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4357

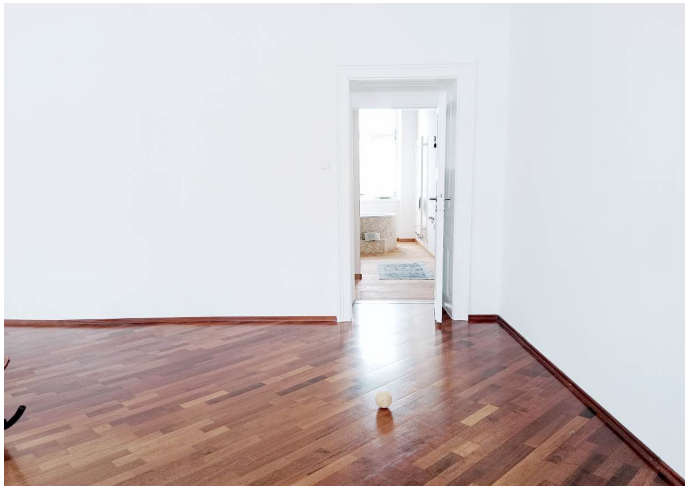








F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4357

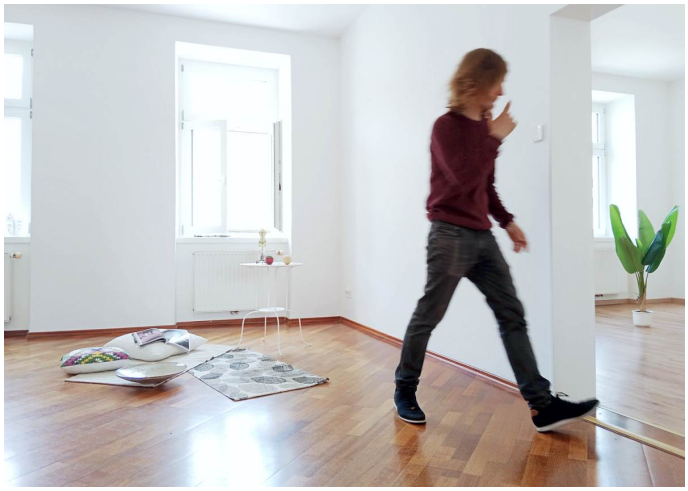


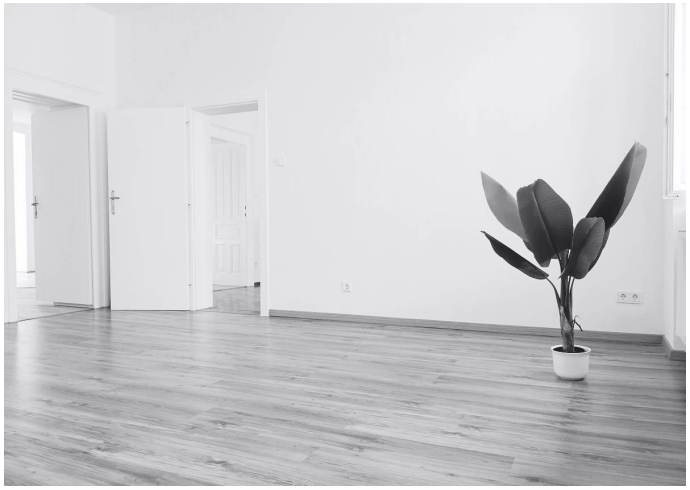


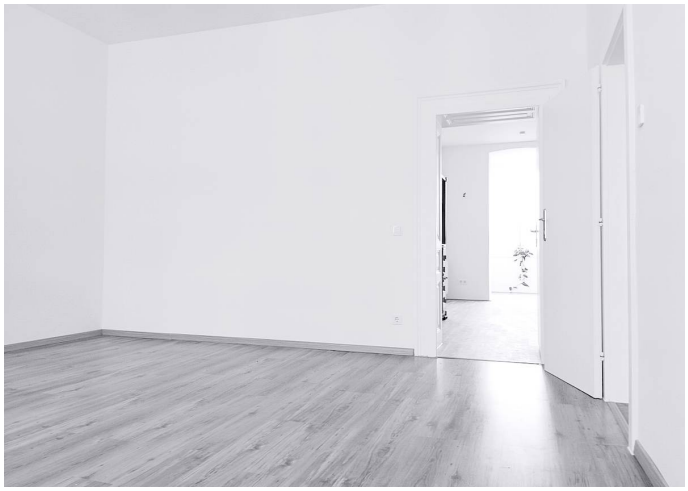


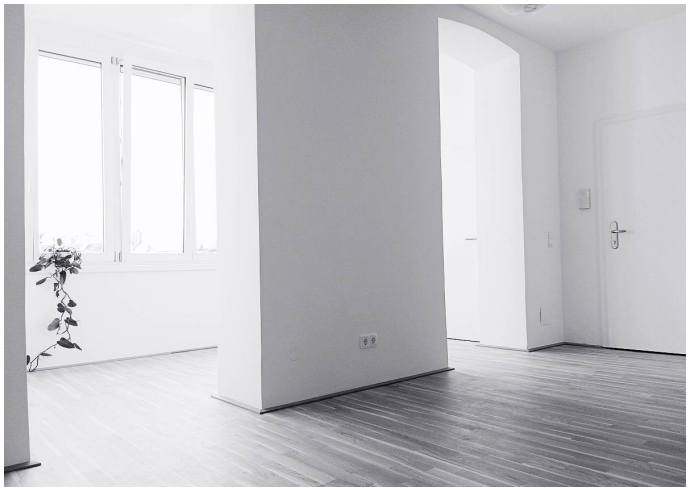


F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4357









F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4357



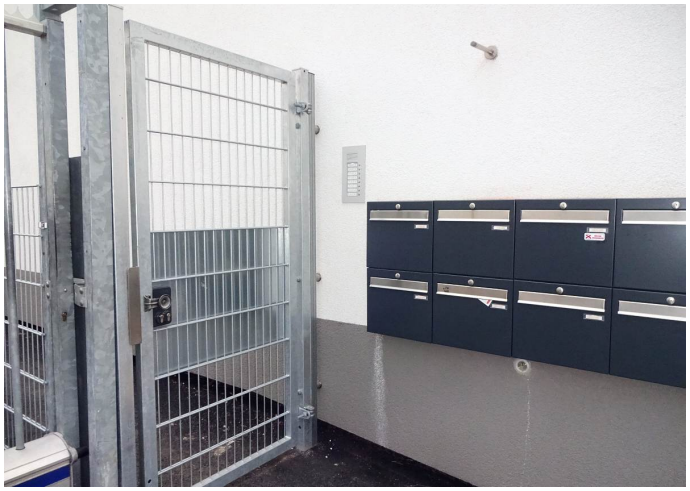






F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4357

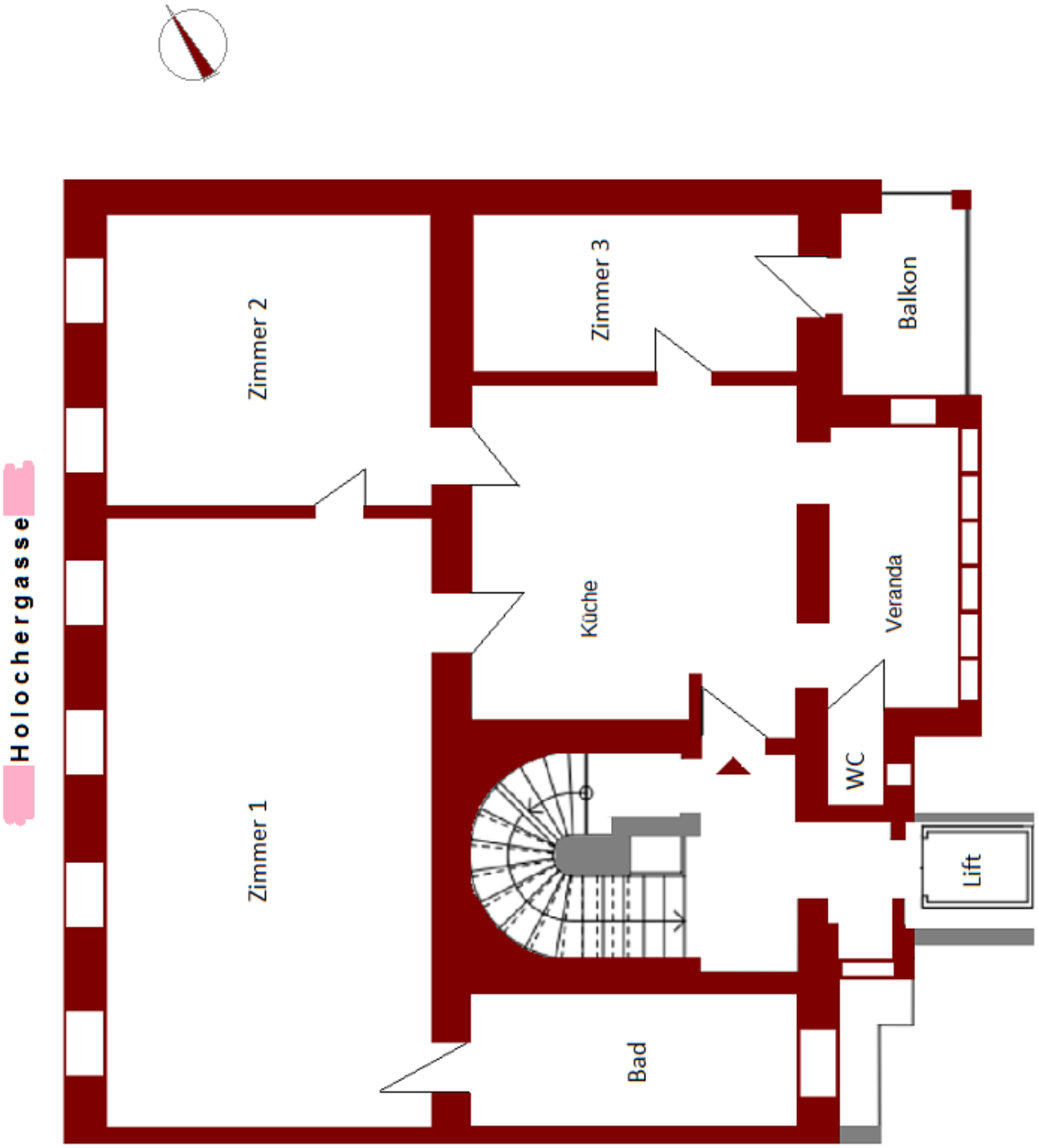








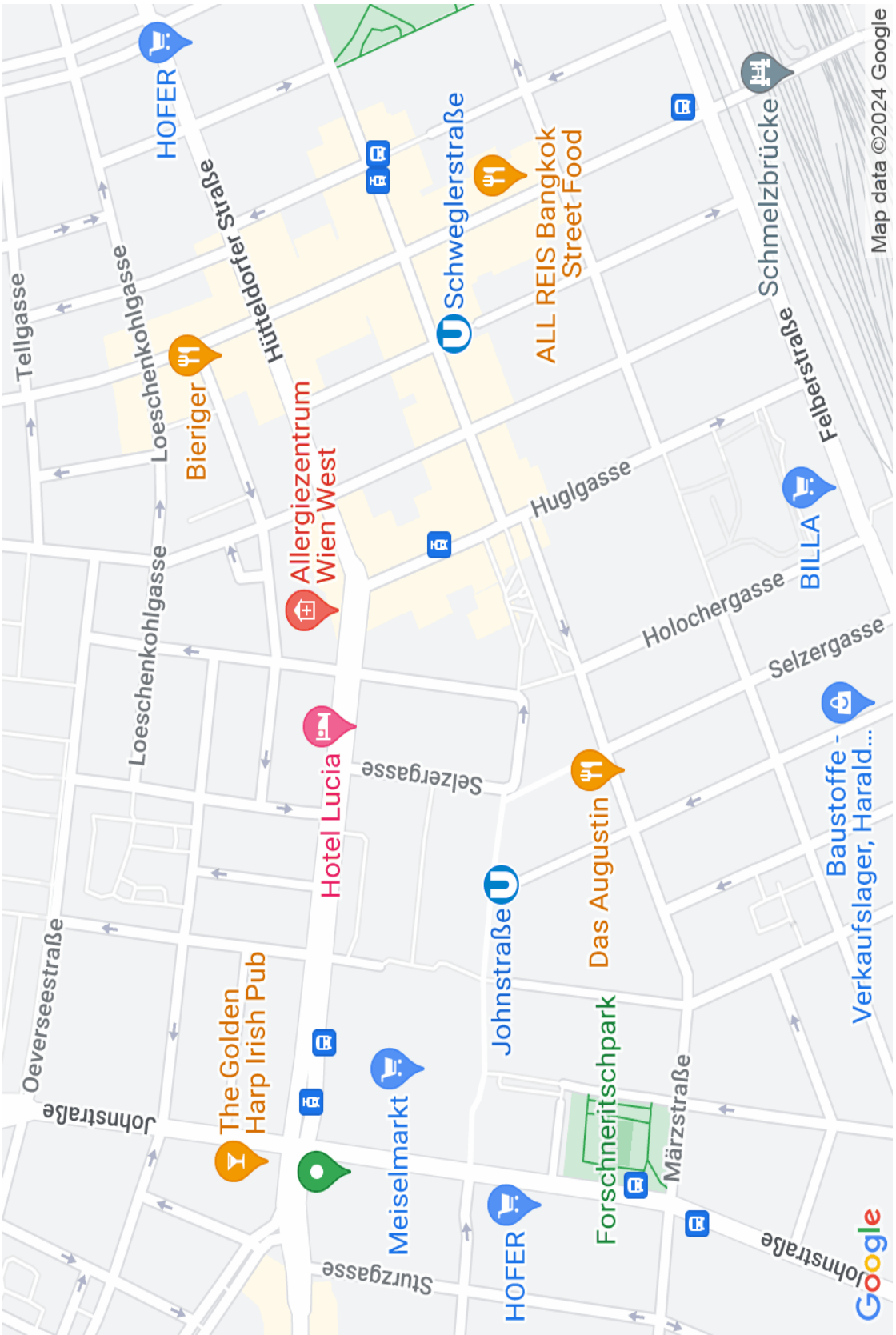
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4357



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4357

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4357

PROVISIONSFREI . . . UNBEFRISTET, GROSSZÜGIG UND BARRIEREFREI, MIT WOHNSALON, VERANDA UND BALKON



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

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4357