

**PROVISIONSFREI >> ALLEIN ODER DOCH ZU ZWEIN -
DACHWOHNUNG MIT FERNBLICK IN SÜD/WESTLAGE - TERRASSE
AUF WOHNEBENE**

**Gute 50m² mit großer Ausstrahlung - die Terrasse als
verlängertes Wohnzimmer**

Die kleine Wohnung zeigt sich ordentlich groß.
Das Licht blinzelt mir schon beim Betreten der Wohnung entgegen. Geradeaus
Wohnzimmer - von dort gehts nach rechts in die offene, wirklich gut
ausgestattete Küche. Ich sehe mich dort kochen. Die Sonne bahnt sich ihren Weg
durchs Grün - hindurch das geöffnete Fenster.

Ich blicke vom Wohnzimmer aus durch die offene Terrassentüre. Ich mache einen
Terrassenspaziergang in Richtung Riesen-Rosmarin. Gewabnet mit meinen
Kräutern und sonnigen Gedanken wandere ich gemütlich durch Schlaf- und
Wohnzimmer wieder in die Küche.

Sie möchte mehr über diese Wohnung erfahren? ...

Raumangebot und Ausstattung

Die Dachwohnung - kleine, sonnige Fläche ganz groß.
Wohnzimmer und Schlafzimmer, jeweils mit Ausgang zur Terrasse. Die offene
aber doch separat gelegene Küche. Der Vorraum ist gut geschnitten, somit ist
ausreichend Platz für eine ordentliche Garderobe.

Im Badezimmer sind Badewanne, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und
Therme. Separates Tö, Kellerabteil. Gekocht wird elektrisch, geheizt wird mit
Gas. Telekabel für Internet ist vorhanden.

Energieausweis aus 05-2019, Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 92,76 : C,
Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,81: D

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

In der Salzachstraße 25, auf Höhe Innstraße. Im Dachgeschoß des 2008
generalsanierten Althauses.

Allgemein bekannt ist die Lage zwischen Dresdnerstraße und Handelskai wohl
wegen dessen Nähe zur Brigittenauer Brücke (Donauinsel) oder dem UCI
Kinocenter (ebenfalls in Gehweite).

Recherche zum Umfeld

Gute 10 gemütliche Gehminuten zur U6 Dresdnerstraße. Auf dem Weg dorthin
liegen die S-Bahn Station Traisengasse oder der Autobus 5A. Auch die Buslinie
11A, 11B, 37A sowie eine Straßenbahnlinie (2) befinden sich in der näheren
Umgebung.

Auf Ihren täglichen Einkauf freuen sich kleine Greißler oder - auf dem Weg zur
U-Bahn - der BillaPlus. Sie haben noch Größeres vor - und das ohne
Verkehrsmittel? Ich sage nur "Millenium City" - viel Spaß.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

In der Gesamtmiete (820,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die
Liftkosten inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 2.460,00. Zusammengesetzt aus Kautio
3 BMM und Vermittlungshonorar 0 BMM (0,00 inkl. Ust)

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

ObjektNr: 21 4378
Ort: 1200 Wien
Nähe: Mortaraplatz

Wohnfläche: 50,47m²
Terrasse: 11,35m²
Zimmer: 2
zentral begehbar: 2
Keller: Kellerabteil

Miete brutto: EUR 820
Miete netto: EUR 620,70
10% USt: EUR 74,55
Betriebskosten netto: EUR 124,75
Kautio: EUR 2.460

Mietdauer: 4 Jahre ++
verfügbar: 15.08.2025

Zustand Objekt: gut
Baujahr: 1900-2008
Zustand Haus: gut
Geschoßanzahl: EG + 4 + DG
Stockwerk: 5/Dachgeschoss
Lift: vorhanden
Himmelsrichtung: Süden - Westen

HWB-Wert: 92,76kWh/m²a
HWB-Klasse: C
GEE-Wert: 1,81
GEE-Klasse: D

Lage: gute Stadtlage
Verkehrsanbindung: U6, S-Bahn, Autobus Linie
5A, 11A

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

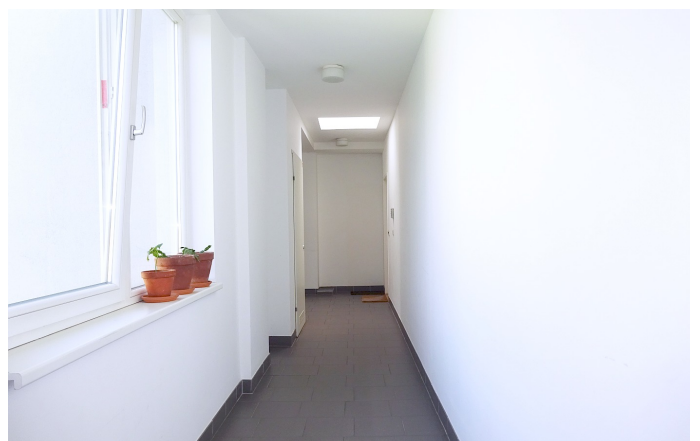
Fotos zu Immobilie 21 4378

**PROVISIONSFREI >> ALLEIN ODER DOCH ZU ZWEIN -
DACHWOHNUNG MIT FERNBLICK IN SÜD/WESTLAGE - TERRASSE
AUF WOHNEBENE**

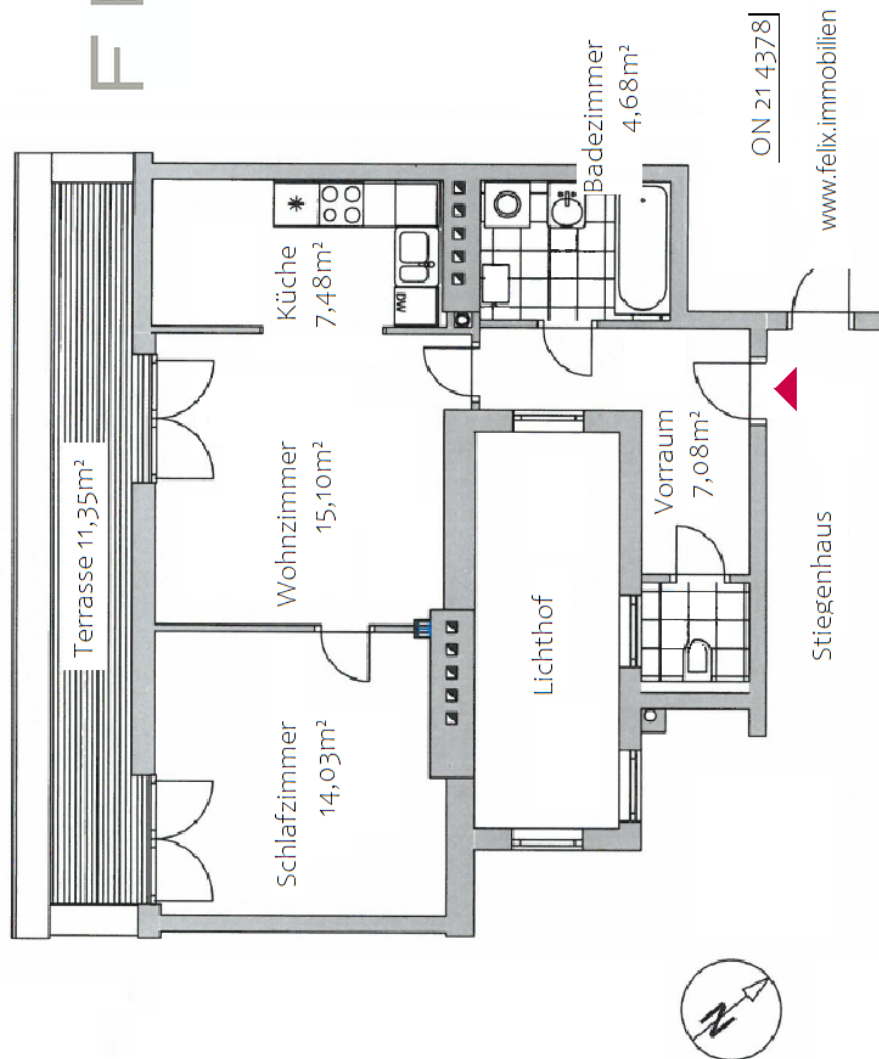












+43 664 857 757 1

www.felix.immobilien

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4378

**PROVISIONSFREI >> ALLEIN ODER DOCH ZU ZWEIN -
DACHWOHNUNG MIT FERNBLICK IN SÜD/WESTLAGE - TERRASSE
AUF WOHNEBENE**

