

**SEHR EINLADEND UND GUT BELICHTET . . . 2 GEMÜTLICHE
ALTBAUZIMMER MIT ZENTRALER KÜCHE**

**. . . zwischen Donauinsel/Handelskai und S-Bahnhof Traisengasse,
zwischen U6 Dresdnerstraße und Vorgartenstraße, kleine Parks
und Ihre neue Wohnung mittendrin.**

Beeindruckend präsentieren sich hier die gut 55m², der großzügige Grundriss animiert zu persönlicher Kreativität.

Die Wohnung, nahe dem Mortaraplatz, ist gut aufgeteilt:
Das gut geschnittene Wohnzimmer grenzt an die komplett ausgestattete Küche (inklusive Geschirrspüler). Das ebenso große Schlafzimmer liegt gleich daneben. Der Blick aus dem vierten Stock erlaubt Sicht bis zum Kahlenberg. Badezimmer mit Badewanne, Vorraum und separate Toilette.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren!

Raumangebot und Ausrichtung

Beeindruckend präsentieren sich hier die knapp 56m², der großzügige Grundriss animiert zu Kreativität.

- Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer mit Wanne
- Vorraum, separates WC

Ausstattung bis Zustand

Parkettboden in den Wohnräumen, Gasetagenheizung, komplette Küchenausstattung, gekocht wird elektrisch. Telekabelanschluss, wahlweise SAT.

Der Energieausweis

Energieausweis aus 05-2019. Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 95, Klasse C, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,82, Klasse D

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

In der Salzachstraße 25 / Höhe Innstraße. Im vierten Obergeschoss des 2008 generalsanierten Althauses. Allgemein bekannt ist die Lage zwischen Dresdnerstraße und Handelskai wohl wegen dessen Nähe zur Brigittenaauer Brücke (Donauinsel) oder dem UCI Kinocenter (ebenfalls in Fußweite).

Recherche zum Umfeld

Nur 10 gemütliche Gehminuten zur U6 Dresdnerstraße. Auf dem Weg dorthin begegnen Sie S-Bahn Traisengasse oder der Autobus 5A. Auch die Buslinie 11A findet sich in der Umgebung.

Auf Ihren täglichen Einkauf freuen sich kleine Kreisler oder - ganz gross, der benachbarte Merkurmarkt. Sie haben noch Größeres vor und das ohne Verkehrsmittel? Ich sage nur "Millenium City" - viel Spass.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

In der Gesamtmiete (760,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 2.280,00 (Kautions 3 BMM)

Ansprechpartner:

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

ObjektNr: 21 4383
Ort: 1200 Wien
Nähe: Mortaraplatz
Wohnfläche: 55,88m²
Zimmer: 2
zentral begehbar: 1
Bäder: 1
WCs: 1
Keller: Kellerabteil

Miete brutto: EUR 760
Miete netto: EUR 545,94
Miete netto/m²: EUR 9,77
10% USt: EUR 69,09
Betriebskosten netto: EUR 144,97
Kautions: EUR 2.280

Mietdauer: 4 Jahre++
verfügbar: sofort

Zustand Objekt: gut
Baujahr: 1900-2008
Zustand Haus: gut
Geschoßanzahl: EG + 4 + DG
Stockwerk: 2. Ebene
Lift: vorhanden

HWB-Wert: 95kWh/m²a
HWB-Klasse: C
GEE-Wert: 1,82
GEE-Klasse: D

Lage: Stadtlage
Verkehrsanbindung: U6, 5A, 11A

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Fotos zu Immobilie 21 4383

**SEHR EINLADEND UND GUT BELICHTET . . . 2 GEMÜTLICHE
ALTBAUZIMMER MIT ZENTRALER KÜCHE**







Umgebungsplan zu Immobilie 21 4383

SEHR EINLADEND UND GUT BELICHTET . . . 2 GEMÜTLICHE
ALTBAUZIMMER MIT ZENTRALER KÜCHE

