DAS NEUE DAHEIM - INMITTEN VON VOTIVPARK ODER HAUPTUNI, DER ROSSAUERKASERNE UND DAHINTER GLEICH DEM DONAUKANAL, ZWISCHEN SERVITENVIERTEL, DER INNENSTADT UND UNZÄHLIGEN FREIZEITMÖGLICHKEITEN

Drei Zimmer, davon sind zwei zentral begehbar - Raumaufteilung für viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung

Keine zehn Fußminuten vom Ring und der Schlüssel dreht sich im Schloss . . . jetzt bin ich zuhause!

Nahe U2 Schottentor (Jonasreindl), geht von der Währingerstraße die Kolingasse ab. Eine wunderbar pulsierende Gegend. Der Nachhauseweg von Arbeit, Uni, Einkauf oder Freizeit - Sie freuen sich auf Ihr eigenes kleines Grätzl.

Sie möchten alles über Ihre neue Wohnung erfahren! . . .

Raumangebot und Ausrichtung
Die Wohnung ist südwest-seitig ausgerichtet. Drei Zimmer, großzügige Küche mit Fenster zum Hof und die Speis (Abstellraum), hübsches Badezimmer mit Toilette, Extratoilette und natürlich der Vorraum.

Zimmer 1 ist nach Westen ausgerichtet, hin zur Liechtensteinstraße und rauf zur Währingerstraße. Das "Französische Fenster" lässt viel Licht in den Raum. Zimmer 2 und Zimmer 3 befinden sich zur Innenhofseite hin. Absolute Ruhe ist hier gewährleistet!

Ihre persönliche Einrichtungs- und Gestaltungsfantasie profitiert hier ganz wesentlich vom vorhandenen Grundriss. Die Räume können variabel als Wohn-, Ess- und Schlafräume sowie als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden. Zuletzt wurde die Wohnung von einer Wohngemeinschaft bewohnt. Super geeignet für zwei Personen + Durchgangs- bzw. Gemeinschaftsraum.

Ausstattung bis Zustand
Parkett in allen Zimmern. Kunststoff-Isolierfenster in Zimmer 1, in den weiteren Räumen finden sich die klassischen Kastenfenster aus Holz. Küche und Bad wurden 2021 renoviert und modern eingerichtet. Die komplette Ausstattung mit großer Arbeitsfläche und dem tollen Gasherd begeistert von Anbeginn jeden Koch und jede Köchin. Neben dem hübschen Badezimmer mit Badewanne samt Duschwand, Waschbecken, WC und ausreichend Platz für die Waschmaschine, ist die zweite, separat gelegene Toilette besonders vorteilhaft.

Der Energieausweis
Energieausweis aus 11-2019, Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 160,5 : E, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 2,74: E

Wo genau befindet sich diese Wohnung?
In der Kolingasse 13. Das Gebäude zur Liechtensteinstraße. Die Wohnung liegt im bequemen zweiten Liftstock des Ende der 50iger / Anfang der 60iger wieder aufgebauten Gebäudeteils der Kolingasse / Ecke Liechtensteingasse. Die Adresse ist besonders beliebt aufgrund ihrer 1000 Möglichkeiten für Freizeit, Uni und genießen, also quasi mittendrinn :)

Sie befinden sich in wenigen Minuten beim Hauptgebäude der Uni Wien. In Richtung des 9. Bezirks geht?s zum angesagten Servitenviertel mit seinem charmant französischen Flair und einer Vielzahl an Restaurants, Cafés und den besten Croissants der Stadt.

Zur Votivkirche ist es ein Katzensprung, hier lädt der hübsche Park zum Verweilen ein. Über die Schottengasse oder die Wipplingerstraße spazieren Sie in wenigen Minuten ins Wiener Zentrum mit seinen exquisiten Geschäften und edlen Restaurants. Sie kommen an der Freyung vorbei, und ehe Sie sich umgeschaut haben, sind Sie schon am Graben mit Blick auf den Stephansdom.

Jede Menge Gastronomie, gemütliche Cafés und edle Shops. Der Donaukanal ist ein Paradies für Spaziergänge, Sport und Freizeitspaß! Das Burgtheater ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Für Kinofans gibt?s immer einen guten Film im Votivkino oder dem Kino de France.

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

ObjektNr:	21 4389
Ort:	1090 Wien
Nähe:	Uni, U2 Schottentor
Wohnfläche:	94m²
Zimmer:	3
zentral begehbar:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Miete brutto:	EUR 1.370
Miete netto:	EUR 1.126,66
Miete netto/m²:	EUR 11,99
Betriebskosten netto:	EUR 243,34
Kaution:	EUR 4.110
Mietdauer:	4 Jahre +
verfügbar:	sofort
Zustand Objekt:	gut
Baujahr:	1961
Zustand Haus:	gut
Geschoßanzahl:	EG + 2
Stockwerk:	2. Stock
Lift:	vorhanden
Himmelsrichtung:	Westen
HWB-Wert:	160,5kWh/m²a
HWB-Klasse:	E
GEE-Wert:	2,74
GEE-Klasse:	E
Lage:	sehr gute Stadtlage, Hof, Straße
Lärmbelästigung:	Schlafzimmer in den Innenhof
Verkehrsanbindung:	Bim, Bus, U

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Einkaufen und CO - mit Bus, Bim und U-Bahn!
VERKEHR - Bus, U-Bahn, Bim
In nur 10 Gehminuten - die U2 beim Schottentor.
Naheliegende Straßenbahnlinien 37, 38, 40, 41, 42, 43 an der Währingerstraße, die Bus Linie 40A in der Liechtensteinstraße. Weitere Bim- Linien an der Ringstraße, Haltestelle Börse sind D, 1 und 71.

EINKAUF - Supermarkt, Post, Bank und Co!
Naheliegend und praktisch - für den täglichen Hunger ist Billa gleich ums Eck. Gourmet Spar im Haus am Schottentor; Banken, Apotheken und Post in unmittelbarer Nähe. Gute ärztliche Infrastruktur im gesamten Umfeld.

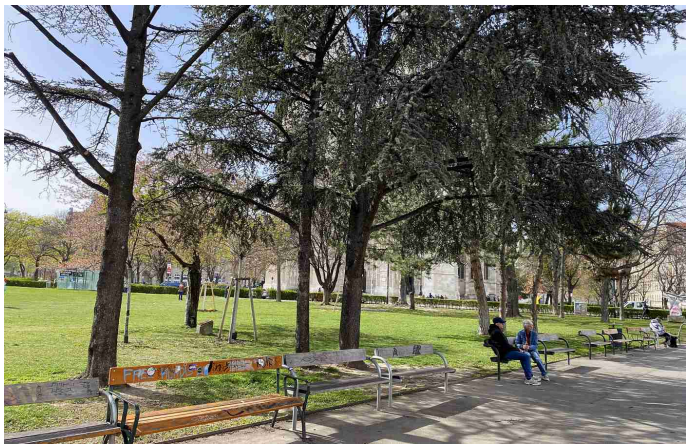
BILDUNG - Uni, Lycée Français, Schule, Kindergarten, etc.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten
In der Gesamtmiete (1.370,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert (in den Haus- und Lift BK sind auch Ust (10%) enthalten).

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 4.110,00. Zusammengesetzt aus Kaution 3 BMM und Vermittlungshonorar 0 BMM (0,00 inkl. Ust)

Fotos zu Immobilie 21 4389

DAS NEUE DAHEIM - INMITTEN VON VOTIVPARK ODER HAUPTUNI, DER ROSSAUERKASERNE UND DAHINTER GLEICH DEM DONAUKANAL, ZWISCHEN SERVITENVIERTEL, DER INNENSTADT UND UNZÄHLIGEN FREIZEITMÖGLICHKEITEN

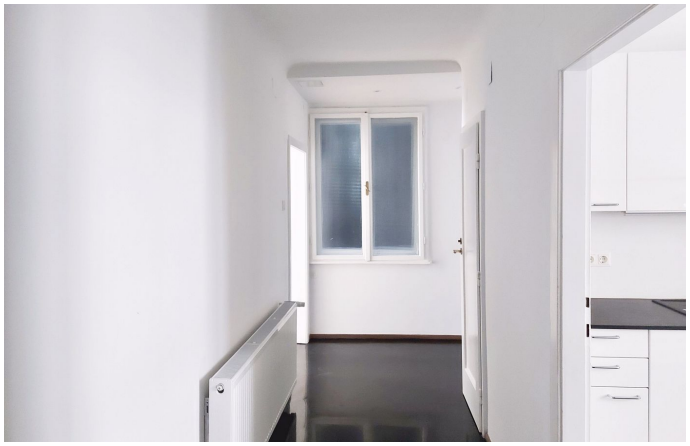


F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

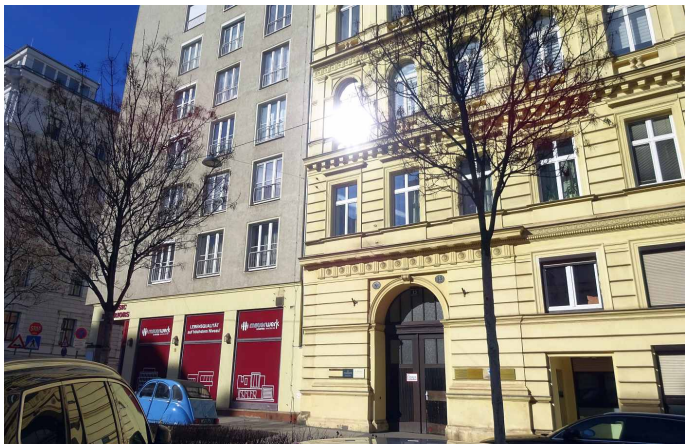
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4389

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4389

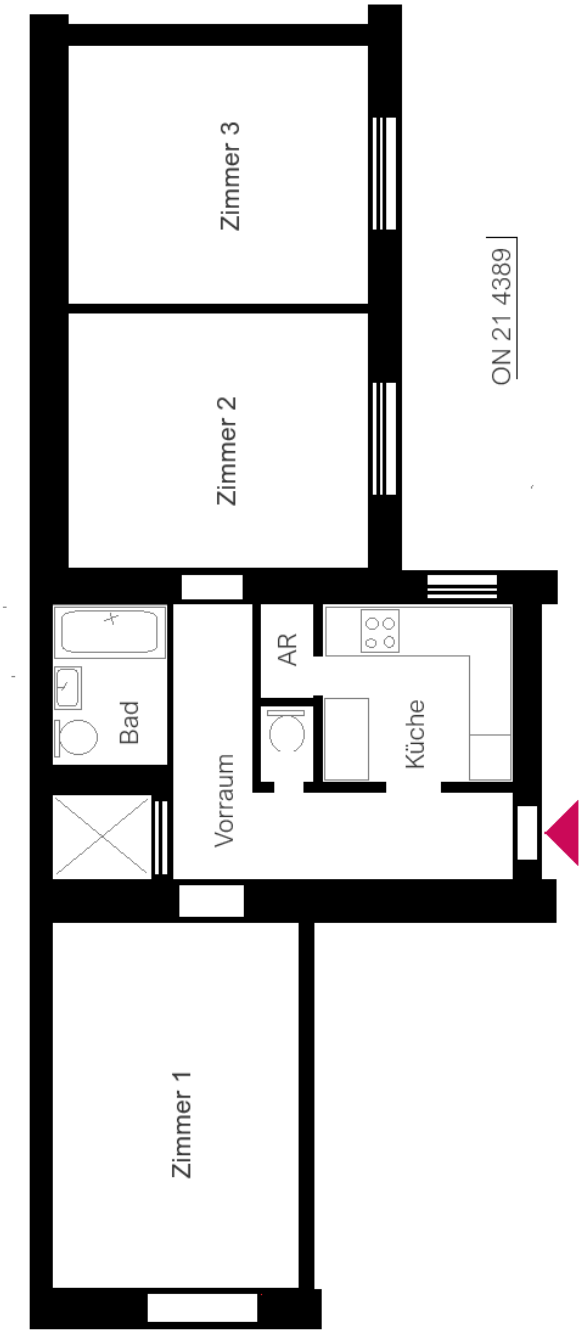
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4389



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4389



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4389

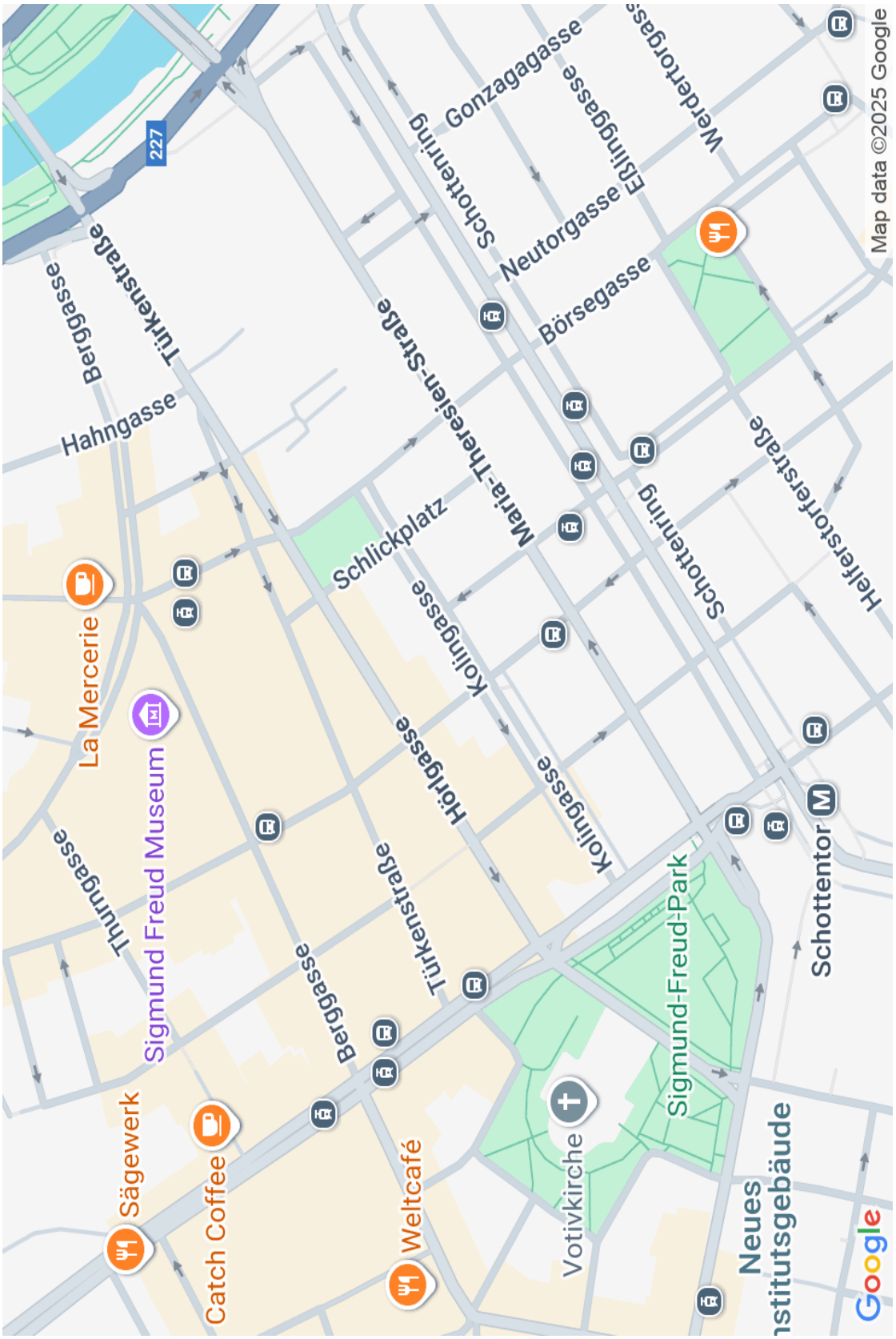


FELIX IMMOBILIEN
ON 21 4389
0664 857 757 1
www.felix.immobilien/4389

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4389

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4389

DAS NEUE DAHEIM - INMITTEN VON VOTIVPARK ODER HAUPTUNI, DER ROSSAUERKASERNE UND DAHINTER GLEICH DEM DONAUKANAL, ZWISCHEN SERVITENVIERTEL, DER INNENSTADT UND UNZÄHLIGEN FREIZEITMÖGLICHKEITEN



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

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4389