

**URBANES LEBEN - KULTUR UND GESCHICHTE - INKLUSIVE
WÄRMEENERGIE - KOMPLETT ODER TEILMÖBLIERT**
**Wiener Lebensgefühl, ruhige Eleganz mit der Nähe zu Kunst und
Genuss**

Umgeben von gemütlichen Cafés und inspirierenden Kunsthandwerksläden, atmen Sie die Luft von Kunst und Kultur.

Willkommen in der Gardegasse 7 - nahe Volkstheater, Museumsquartier!

Diese einzigartige Liebhaberwohnung in einem seltenen, spätbarocken und denkmalgeschützten Gebäude, ist der perfekte Ort, um das pulsierende Leben Wiens zu genießen. Der Laubengang führt Sie in Ihr neues, teil -oder komplett möbliertes Zuhause. Das Schlafzimmer mit Blick in den ruhigen Laubengang zeigt sich wie das gesamte Zuhause in gemütlicher Gastlichkeit und Komfort.

Möchten Sie mich begleiten und gleich Ihr neues Zuhause entdecken!

Raumangebot und Ausstattung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung besticht mit seiner komfortablen Raumaufteilung. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet ausreichend Platz zum Entspannen und geselligen Beisammensein. Wohnzimmer und Küche blicken in Richtung ost, direkt zur ruhigen Gardegasse. Die Wohnung kann ganz -oder teilmöbliert bezogen werden.

Die Küche ist funktional ausgestattet. Das Bad ist mit Dusche. Die Toilette ist separat. Für wohlige Wärme sorgt die Hauszentralheizung, die Kosten dafür sind in der Miete inkludiert.

Der Energieausweis

Energieausweis aus 03 - 2019, Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 130.0 : D, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1.72: C

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

Diese Wohnung befindet sich im 2. Liftstock der Gardegasse 7. Gut eingebettet hinter der spätbarocken Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes aus dem 18. Jahrhundert (1780).

Die Gardegasse ist eine ruhige Einbahnstraße zwischen Neustiftgasse und Burggasse. Die Lage ist hervorragend. Ein richtiges Highlight inmitten von Spittelberg, dem renommierte MuseumsQuartier (MQ), dem Volkstheater, ... höchst urbanes Leben inmitten von Kultur und Geschichte.

Die Umgebung ist als Szenenviertel bekannt und zeichnet sich durch eine hohe Dichte an Lokalen und Kunsthandwerksbetrieben aus. Für die Naherholung bietet sich der nahegelegene Weghuberpark an, während der grüne Volksgarten, nur wenige Gehminuten entfernt, ideal ist, um dem Großstadttrubel für eine Weile zu entfliehen.

Recherche zum Umfeld

VERKEHR: Straßenbahn, Bus, U-Bahn

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend. Die U-Bahn-Station ?Volkstheater? mit den Linien U3 und U2 sowie die Straßenbahnlinien 49 und 46 sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten einen idealen Ausgangspunkt, um die Stadt zu erkunden. Zudem sind die Buslinien 48A, N49 und 13A bequem zu Fuß erreichbar und bringen Sie schnell in andere Stadtteile.

EINKAUF und Freizeit:

Für Ihre täglichen Besorgungen steht ein GourmetSpar in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Banken, Post und Drogerien finden Sie in der Lärchenfelder Straße. Bei umfangreicheren Einkäufen bietet die Mariahilfer Straße eine breite Auswahl an Geschäften. Zudem laden zahlreiche kleine Lokale und Cafés zum Schlemmen und Genießen ein. Die trendigen Läden des Grätzels sind ebenfalls einen Besuch wert und bieten eine abwechslungsreiche kulinarische Landschaft. Für Ihr Wohlbefinden gibt es mehrere Yogastudios in der Umgebung. Das Spa des Hotels Sans Souci ist der perfekte Ort, um zu entspannen. Apotheken und zahlreiche Fachärzte sind ebenfalls gut verteilt.

Ansprechpartner:

Marieluise Engelmann

Tel: 0664 857 757 1

Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr: 21 4408
Ort: 1070 Wien
Nähe: MQ, Volkstheater, Spittelberg

Wohnfläche: 53,50m²
Zimmer: 2
Bäder: 1
WCs: 1

Miete brutto: EUR 1.220
Miete netto: EUR 941,72
10% UST: EUR 110,91
Betriebskosten netto: EUR 167,37
Heizkosten: EUR 346,67
Kaution: EUR 3.700
Vermittlungshonorar: provisionsfrei für Käufer

Mietdauer: 3 Jahre ++
verfügbar: sofort

Zustand Objekt: gut
Baujahr: ca. 1780
Zustand Haus: gut
Stockwerk: 2. Obergeschoss
Lift: vorhanden
Himmelsrichtung: Osten

HWB-Wert: 130.0kWh/m²a
HWB-Klasse: D
GEE-Wert: 1.72
GEE-Klasse: C

Lage: ausgezeichnete Stadtlage, tw. Hoflage
Lärmbelästigung: Ruhelage
Verkehrsanbindung: U3, 49, 10A, Ringlinien

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

BILDUNG:

Schule, Kindergarten & Gymnasium befinden sich im nahen Umfeld - bei Bedarf helfen wir gerne weiter.

Für Kultur- und Abendprogramm sorgen das Burgtheater, das Kunsthistorische Museum und selbstverständlich die Einrichtungen des MuseumsQuartiers.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

In der Gesamtmiete (1.220,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten, die Liftkosten sowie die aktuellen Kosten für Wärmeenergie (346.67) inkludiert.

BITTE BEACHTEN SIE:

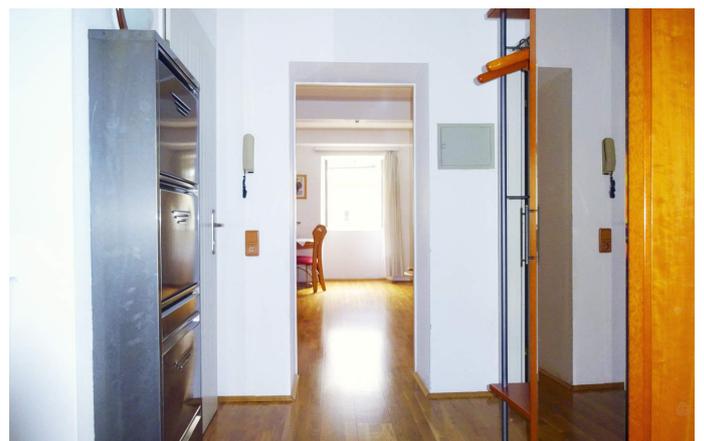
DIE WOHNUNG WURDE ZUVOR KURZZEIT VERMIETET - DIE KOSTEN FÜR WÄRMEENERGIE SIND BEI SOLCHEN WOHNUNGEN TENDENZIELL HOCH UND DÜRFTEN SICH NACH DER NÄCHSTEN ABRECHNNUNG IHREM PERSÖNLICHEN VERBRAUCH ANPASSEN, SOMIT SOLLTEN SICH DIE KOSTEN REDUZIEREN!

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 3.700,00- für Kautiön

Willkommen Zuhause!

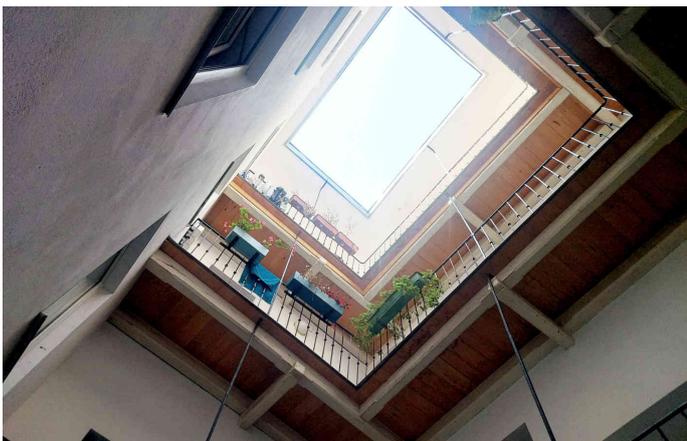
Fotos zu Immobilie 21 4408

URBANES LEBEN - KULTUR UND GESCHICHTE - INKLUSIVE
WÄRMEENERGIE - KOMPLETT ODER TEILMÖBLIERT

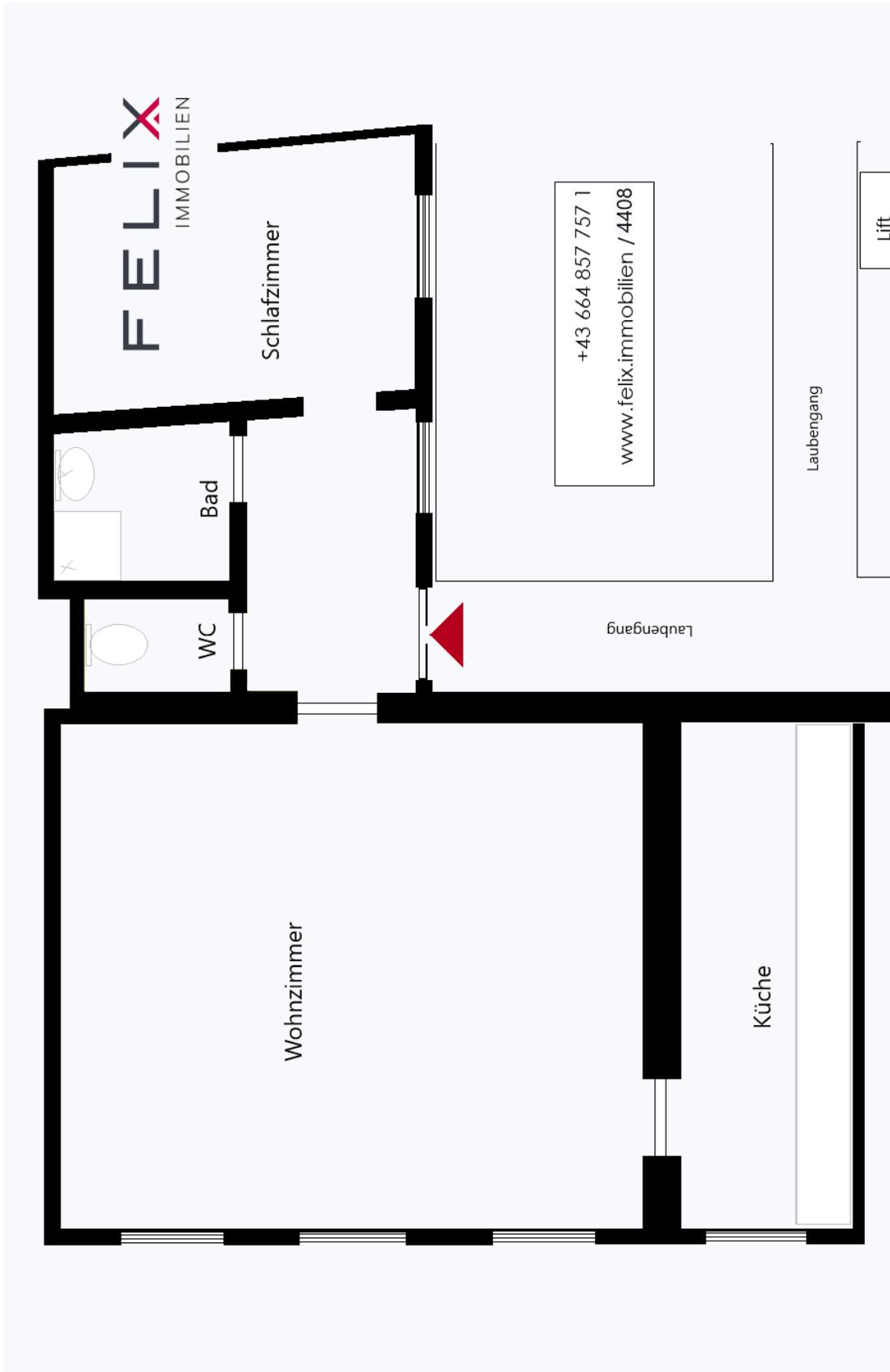












Umgebungsplan zu Immobilie 21 4408

URBANES LEBEN - KULTUR UND GESCHICHTE - INKLUSIVE
WÄRMEENERGIE - KOMPLETT ODER TEILMÖBLIERT

