

**ELEGANTES APARTMENT, SCHICK, KOMPAKT AUSGESTATTET -  
ALS ZWEIT-WOHNSTZ FÜR KULTURREISEN - EIN RÜCKZUGSORT  
FÜR STUDIUM, PROJEKTARBEIT**

**Möblierte Garconniere in Mariahilf, zwischen U4 Pilgramgasse  
und U4 Margaretengürtel - Fernwärme - weiter Blick entlang des  
Wienflusses**

Auf dem Nachhause-Weg überfällt mich der Gedanke an mein bezauberndes, höchst gemütliches Apartment in der Anilingasse. Ich denke an das französische Fenster zur Rechten Wienzeile. Der weite Blick über den Wienfluss lässt mich in Gedanken versinken. Ein warmes Gefühl umgibt mich, denn gleich kann ich mein neues Daheim genießen. Ein Lächeln zaubert sich in mein Gesicht.

Ziemlich genau so oder ganz ähnlich stelle ich mir diese Szene vor. Jetzt will ich aber mehr über die Wohnung erfahren. Möchten Sie mich begleiten? ...

**Raumangebot und Ausstattung**

Die Wohnung ist möbliert. Wie die Fotos gut zeigen, ist sie mit einer hübschen und bequemen Schlafcouch ausgestattet. Der stylische Tisch mit zwei gut dazu passenden Sesseln ist ein Blickfang noch ehe sie den Raum betreten. Wohnzimmerschrank und Anrichte sind für die schönen Sachen die jeder gerne in seiner Nähe behält und idealer Platz für den großen Fernseher. Das französische Fenster ist so circa nach Süd-Südost ausgerichtet und lässt den Raum mit natürlichem Licht erhellen. Für das leibliche Wohl sorgt die kleine Küchenzeile. Sie ist harmonisch in den Raum integriert. Gekocht wird elektrisch.

Für alles Übrige fühlen sich die beiden Vorzimmerschränke zuständig. Weiß und in den Fronten verspiegelt, sind sie im Eingangsbereich unaufdringlich gehalten und der perfekte Stauraum.

Das elegante Badezimmer beherbergt eine große Glasdusche (Regendusche), ein modernes Waschbecken, eine praktische Konsole für Ihre Badezimmerliebliche, den Anschluss für die Waschmaschine sowie die Toilette.

Ein trockenes Kellerabteil hält zusätzlichen Stauraum bereit. Beheizt wird mit Fernwärme, sie sorgt für angenehmes und zuverlässiges Wohlfühlklima. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in recht guten und gepflegten Zustand, sodass einem unkomplizierten Einzug nichts im Wege steht.

**Der Energieausweis**

Erstellt 03-2018, Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 65 : C, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,55: C

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

Das Apartment befindet sich in der Anilingasse 20. Es liegt im 4. Stock eines Gebäudes aus den 70-ern - mit funktionalem Charme und ist bequem mit dem Lift erreichbar.

Der Wienfluss, auf dem Weg zur Pilgramgasse sowie die charmanten Gassen des 6. Bezirks laden zu Spaziergängen ein. Sie bieten zahlreiche kleine Boutiquen, Galerien und Lokale, die das Viertel besonders lebendig machen. Auf der anderen Seite des Wienflusses, im 5. Bezirk, erwarten Sie die Margaretengasse und das Schlossquadrat ? beides beliebte Treffpunkte für Einheimische und Besucher. Radfahrer lädt der Wienfluss mit seinem Radweg zu einem Ausflug ins Grüne.

**Recherche zum Umfeld**

VERKEHR - U-Bahn, Bus, Bim

Vis a vis der Reinprechtsdorferstraße, genau zwischen Pilgramgasse (U4, 12A,13A, 14A, 57A) und Margaretengürtel (U4, Bim 6, 18). Nahegelegenste Öffi-Stationen sind die Autobusse in der Reinprechtsdorferstraße resp. der Schönbrunnerstraße. Etwas weiter weg zu Fuß aber auch nur einmal die Straße hoch, wartet die Mariahilferstraße mit der U3 Station Zieglergasse.

EINKAUF - Supermarkt und Co

Den Einkauf erledigen Sie gut bei Billa in der Brückengasse und im Hofer-Supermarkt in der Bräuhausgasse 37 oder in einem der kleineren Läden auf dem Nachhause-Weg. Der Naschmarkt bei der gleichnamigen U4- Station überredet gerne auch mal, diesen Nachhause-Weg zu unterbrechen, um die

**Ansprechpartner:**

**Marieluise Engelmann**

**Tel: 0664 857 757 1**

**Mail: FELIX@felix.immobilien**

**ObjektNr:** 21 4410  
**Ort:** 1060 Wien  
**Nähe:** Mollardgasse,  
Reinprechtsdorfer

**Wohnfläche:** 34m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 1  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 1  
**Keller:** Kellerabteil

**Miete brutto:** EUR 655,36  
**Miete netto:** EUR 574,38  
**Betriebskosten netto:** EUR 80,98  
**Heizkosten:** EUR 44,64  
**Gesamtkosten:** EUR 700  
**Kaution:** EUR 2.100  
**Vermittlungshonorar:** provisionsfrei für Käufer

**Mietdauer:** 3 Jahre ++  
**verfügbar:** sofort

**Zustand Objekt:** gut  
**Baujahr:** ca. 1970  
**Zustand Haus:** einfach jedoch in gutem Zustand  
**Geschoßanzahl:** EG + 5  
**Stockwerk:** 4. Obergeschoss  
**Himmelsrichtung:** Süd- Südost

**HWB-Wert:** 65kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** C  
**GEE-Wert:** 1,55  
**GEE-Klasse:** C

**Lage:** Stadtlage  
**Lärmbelästigung:** entsprechend Straßenlage  
**Verkehrsanbindung:** Bus 12A,14A, 57A (U4)

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

vielfältigen und kulinarischen Angebote zu entdecken.

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

In der Gesamtmiete (700,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten, die Liftkosten sowie die derzeitige Vorschreibung für Heizung und Warmwasser (Wärmeenergie) inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung:

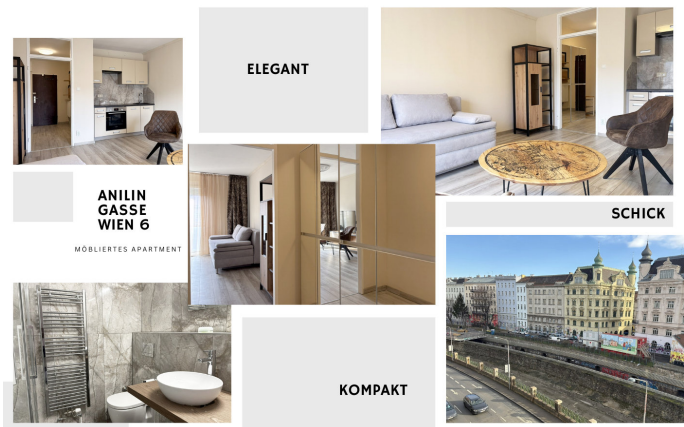
Kaution: 2.100,00.-

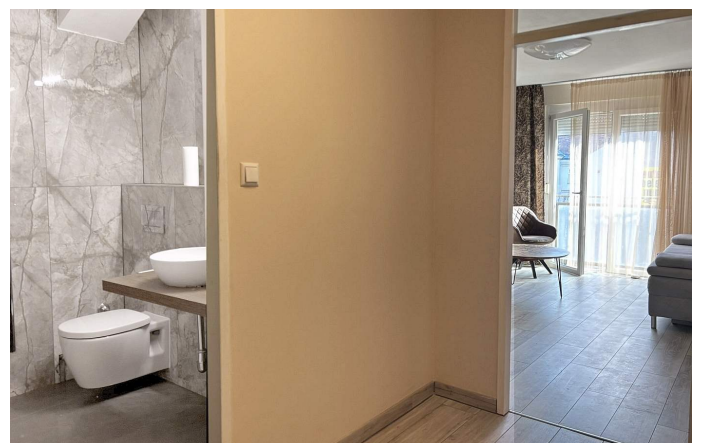
Vermittlungshonorar 0 BMM (0,00 inkl. Ust)

WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE!

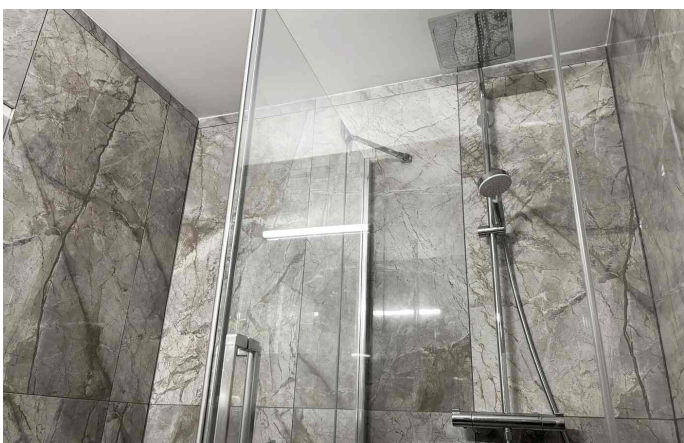
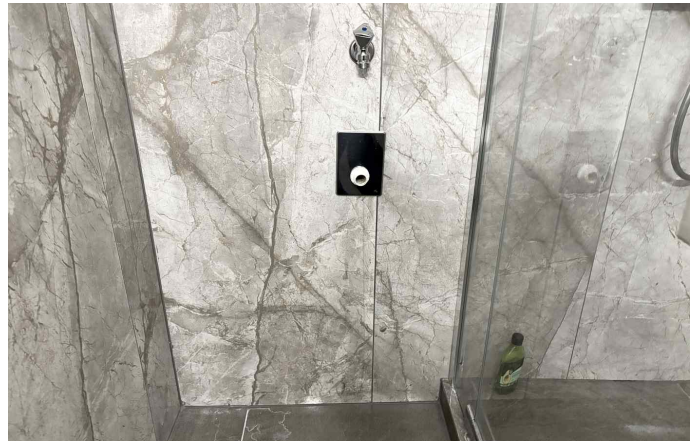
Fotos zu Immobilie 21 4410

**ELEGANTES APARTMENT, SCHICK, KOMPAKT AUSGESTATTET -  
ALS ZWEIT-WOHNSTZ FÜR KULTURREISEN - EIN RÜCKZUGSORT  
FÜR STUDIUM, PROJEKTARBEIT**









Umgebungsplan zu Immobilie 21 4410

ELEGANTES APARTMENT, SCHICK, KOMPAKT AUSGESTATTET -  
ALS ZWEIT-WOHNSTZ FÜR KULTURREISEN - EIN RÜCKZUGSORT  
FÜR STUDIUM, PROJEKTARBEIT

