

**VON WORK-LIFE-BALANCE ZU BUSINESS-BASES- SOUVERÄN  
INSZENIERTES APARTMENT MIT BESONDEREM AMBIENTE  
nahe der Mariahilfer Straße, komplett ausgestattet, südseitige  
Loggia**

Nur ein Katzensprung von der Mariahilferstraße zu 'Über den Linden', dem noch sehr jungen Wohnhausprojekt. Schon der erste Blick durch die Glasfassade in das Foyer läßt das Herz höher schlagen. Das großzügig, gemütliche Entré überrascht zunächst mit einer Vielfalt an Gemeinschaftsräumen- von Sauna- & Infrarot, Event-Base, Office-Base, Shop-Base und Gäste-Lounge.

Im südseitigen zweiten Stock erwartet Sie das komfortabel ausgestattete Apartment. Ein kleines Stück Gemütlichkeit in den eigenen vier Wänden. Abseits von Trubel und Hektik.

Sie möchten jetzt gleich mehr über diese Wohnung erfahren!? ...

**Raumangebot und Ausrichtung**

Wohnzimmer und Loggia blicken nach Süden, das Schlafzimmer befindet sich in westlicher Ausrichtung. Dazwischen, in klug geplanter Anordnung sind das gut ausgestattete Badezimmer (Wanne mit Duschwand), die separate Toilette, der praktische Abstellraum und der verbindende Vorraum.

**Ausstattung bis Zustand**

In der Wohnung Parkettböden, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, Gegensprechanlage mit Videoaufzeichnung. SAT bzw. Internetanschluss. Mit Blindenschrift markierte Liftknöpfe. Sehr elegante Einrichtung inklusive aufwändig ausgestatteter Küche, beeindruckende Lampeninstallation und Riesen-Fernseher.

Hochwertige Bauausstattung: zeitgemäße und erstklassige Ausstattung eines jungen Neubaus. Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung, elektrische Außenbeschattungen, 2,20 Meter hohe Türen, (Sicherheitstüre beim Wohnungseingang). Viele Nebenräume, verschiedene Bases und Rückziehhorte wie Sauna und Infrarot-Kabinen, modern eingerichteter Fitnessraum, großer Kinderspielraum, uvm.

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

Die Wohnung befindet sich im zweiten Stock des Gebäudes Lindengasse 52. Der trendige 7. Bezirk ist einer der begehrtesten Stadtbezirke Wiens. Nahe Einkaufserlebnissen, Kunst und Kultur, alles in Gehweite.

**Einkaufen und CO - mit Bus, Bim und U-Bahn!**

VERKEHR - U-Bahn-Linien:

U3 - Station Zieglergasse / Mariahilferstraße (Zugang Zieglergasse / Andreasgasse) ca. 3 Gehminuten, U6 - Westbahnhof ca. 9 Gehminuten. Weitere Verkehrsanbindung: Autobus-Linien 13A (zum Hauptbahnhof) und 14A- ganz nah bei der Neubaugasse sowie Bim Linien 5 und 49.

**EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:**

BILLA nur ca. 2 Minuten, LIDL-Markt nur ca. 3 Minuten, SPAR-GOURMET Neubaugasse nur ca. 4 Minuten. Viel Einkaufserlebnis finden Sie in der Mariahilferstraße (nur ca. 2 Minuten) Shops, Gastronomie, Kultur, Ärzte und Apotheken.

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

In der Gesamtmiete (2.000,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten, die Energiekosten für Wärme sowie die Liftkosten inkludiert (akonto). Zusätzlich zur Gesamtmiete wird der Monatsbetrag für die Haushaltsversicherung eingehoben (aktuell ? 37,06)

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 6.111,18. Zusammengesetzt aus Kautions 3 BMM und Vermittlungshonorar 0 BMM (0,00 inkl. Ust)

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

**ObjektNr:** 21 4411  
**Ort:** 1070 Wien  
**Nähe:**

**Wohnfläche:** 76,67m<sup>2</sup>  
**Loggia:** 8,70m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 2  
**zentral begehbar:** 2  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 1  
**Keller:** 1

**Miete brutto:** EUR 1.786  
**Miete netto:** EUR 1.377,99  
**10% USt:** EUR 162,36  
**Betriebskosten netto:** EUR 245,65  
**Heizkosten:** EUR 214  
**Gesamtkosten:** EUR 2.000  
**Vermittlungshonorar:** provisionsfrei für Käufer

**Mietdauer:** 4  
**verfügbar:** sofort

**Zustand Objekt:** sehr gut  
**Baujahr:** 2020  
**Zustand Haus:** ausgezeichnet  
**Geschoßanzahl:** EG + 4 + DG  
**Stockwerk:** 2. Stock  
**Lift:** vorhanden  
**Himmelsrichtung:** Süden - Westen

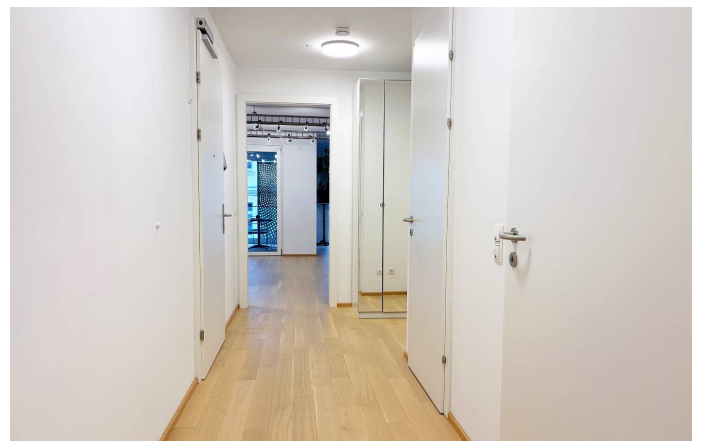
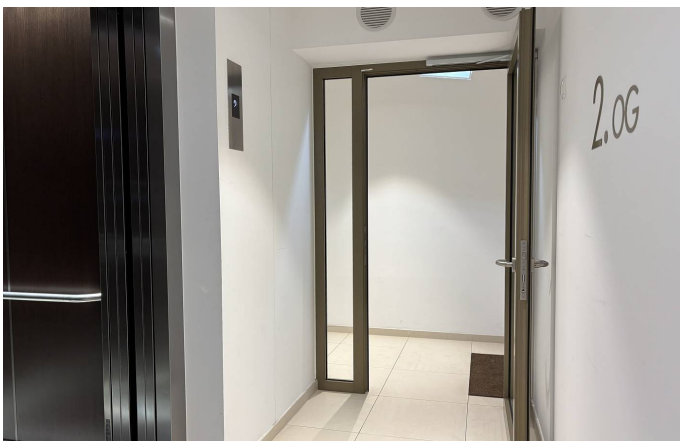
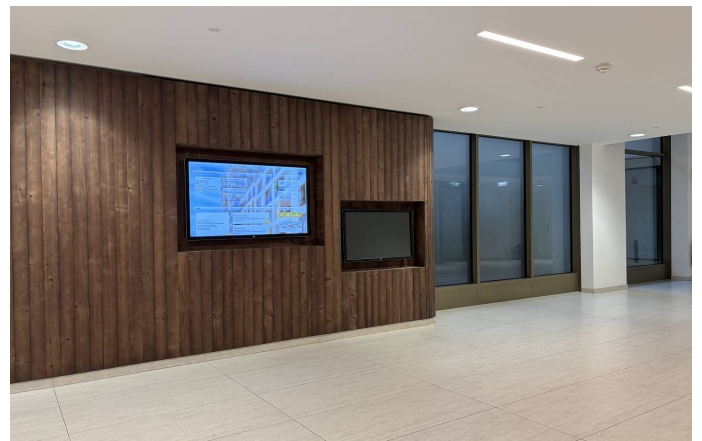
**HWB-Wert:** 25,7kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** A  
**GEE-Wert:** 0,74  
**GEE-Klasse:** A

**Lage:** ausgezeichnete Stadtlage  
**Verkehrsanbindung:** U3, Bus, Bim

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

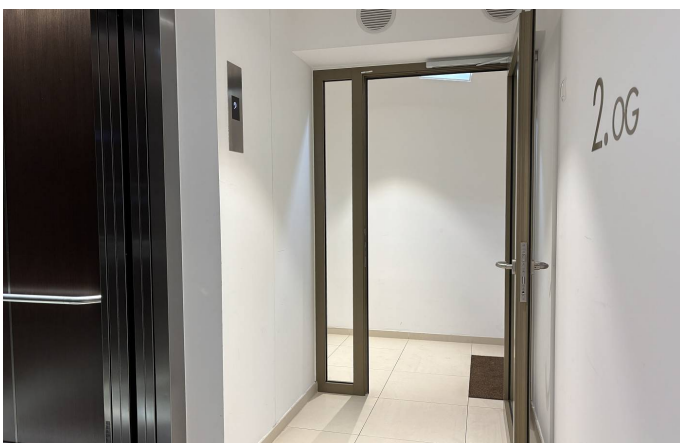
**Fotos zu Immobilie 21 4411**

**VON WORK-LIFE-BALANCE ZU BUSINESS-BASES- SOUVERÄN  
INSZENIERTES APARTMENT MIT BESONDEREM AMBIENTE**

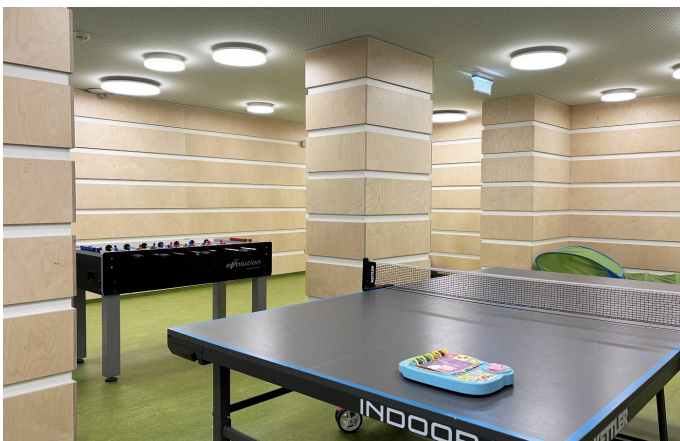


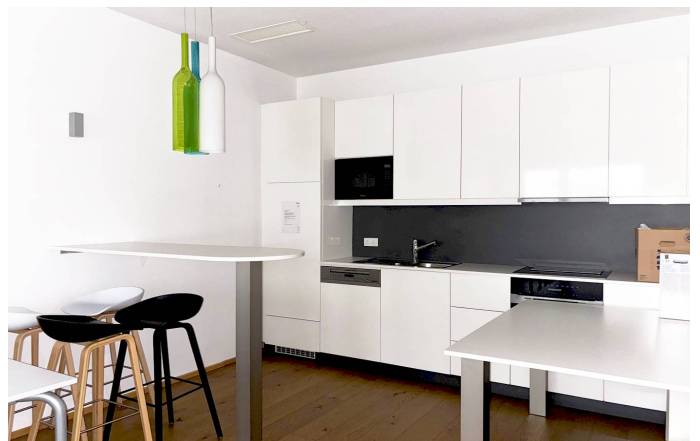
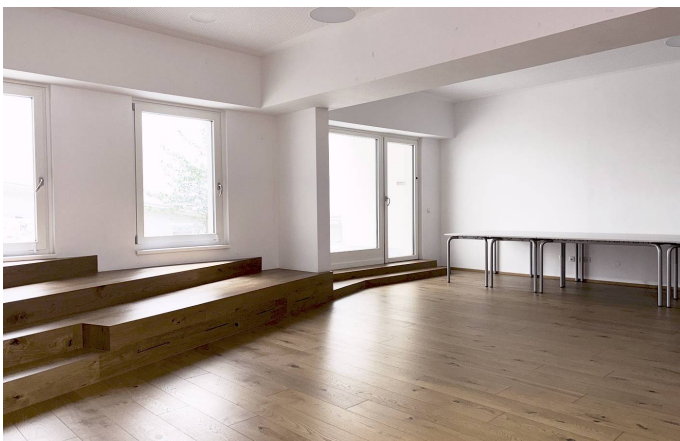
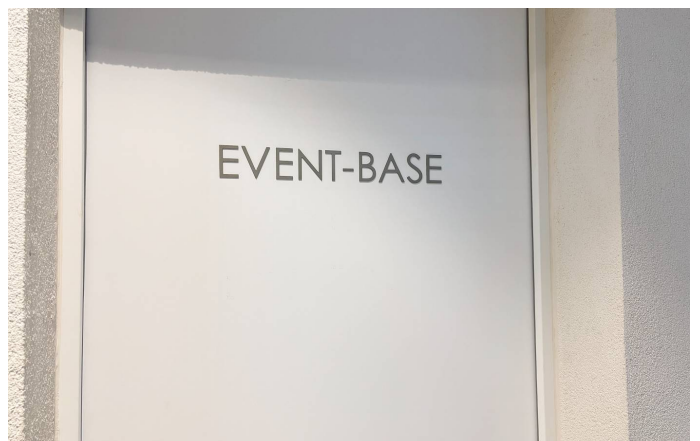




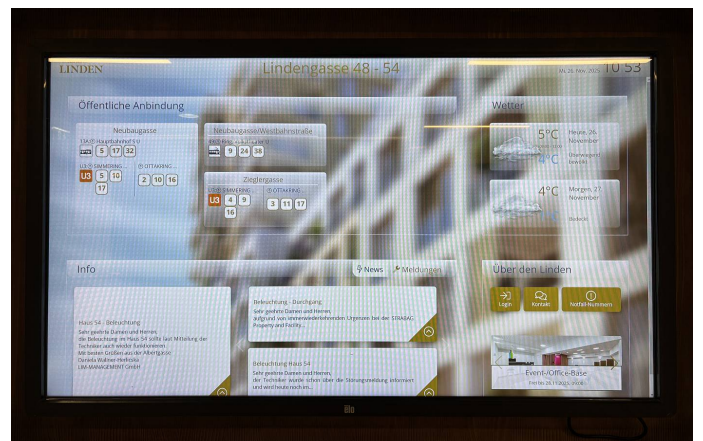
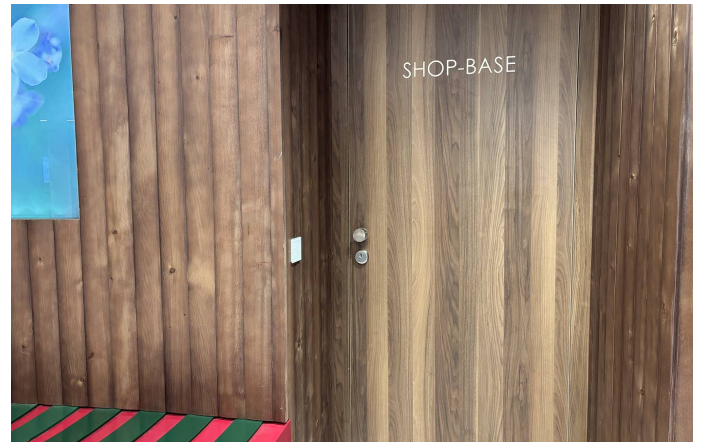
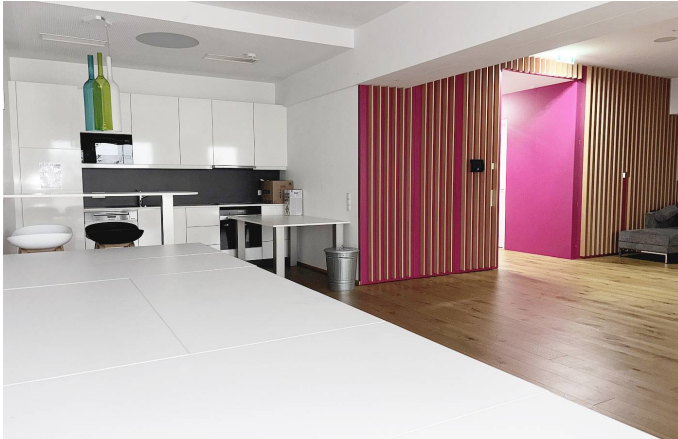








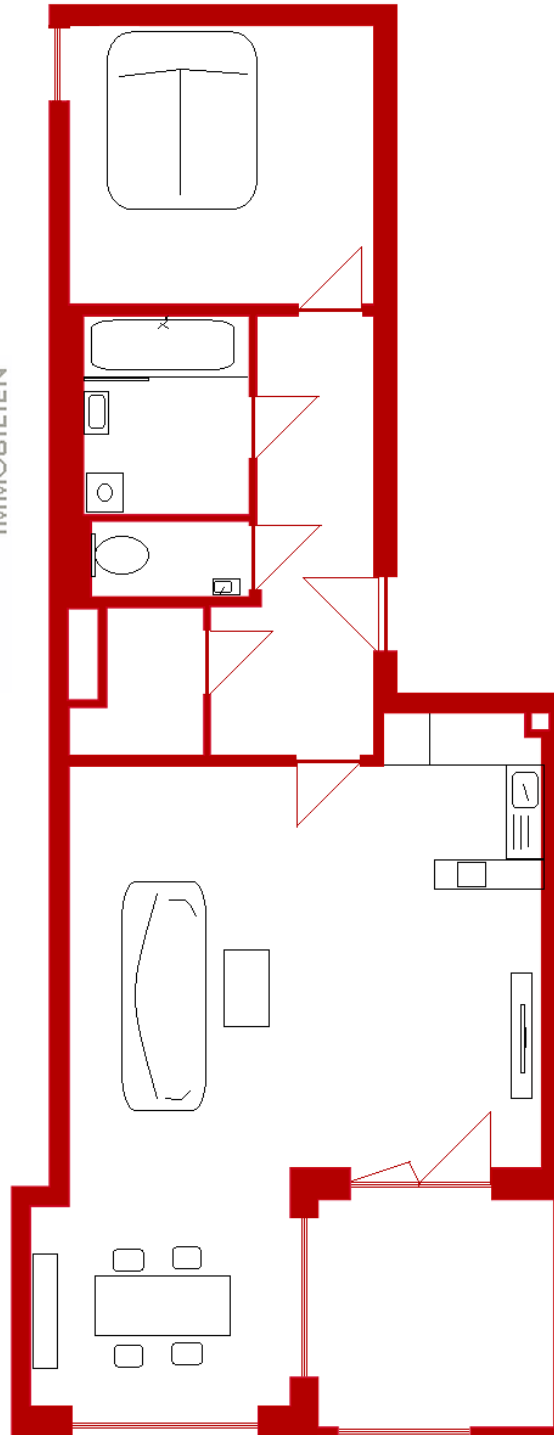








**FELIX**  
IMMOBILIEN



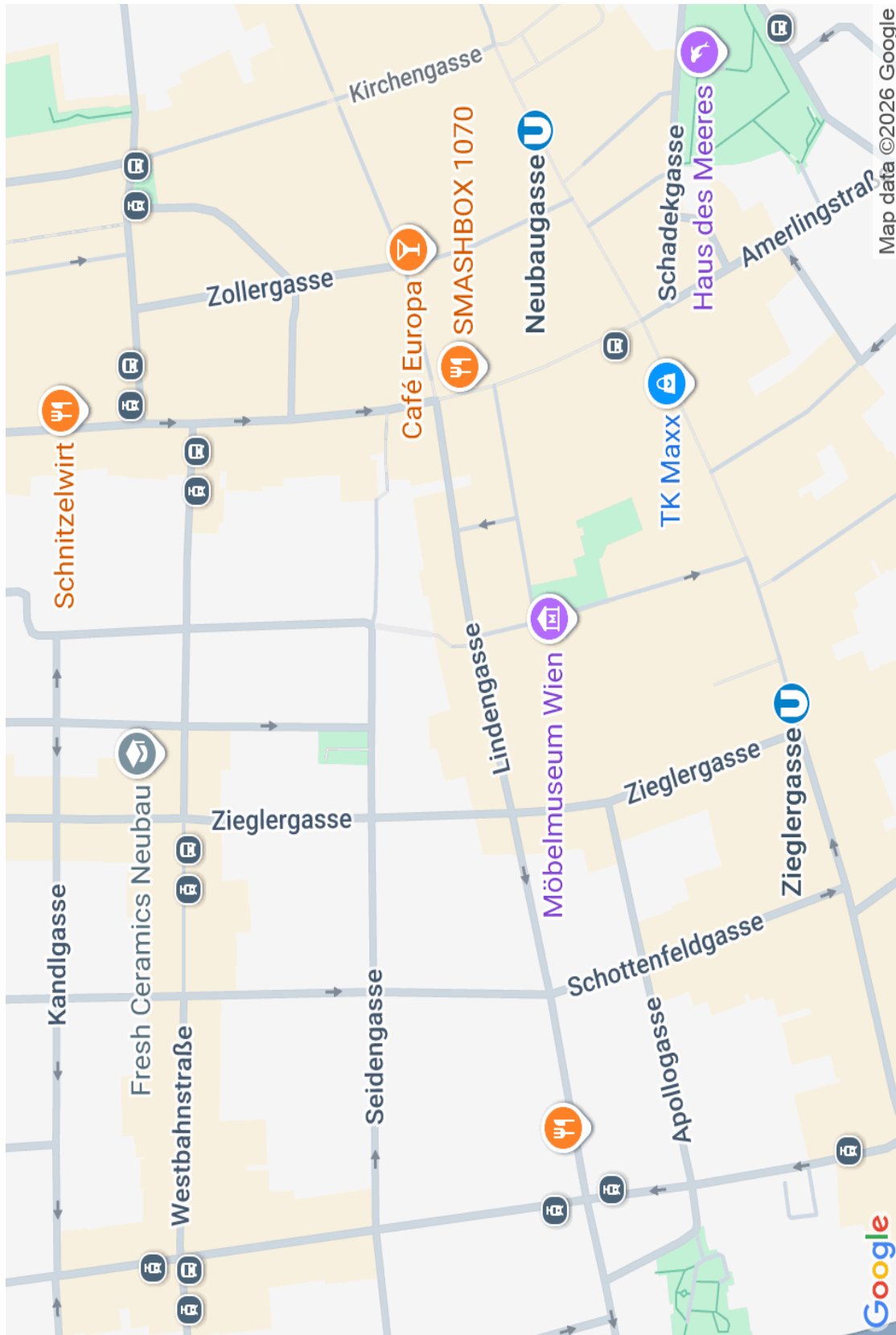
ON 21 4411

0664 857 757 1

[www.felix.immobilien](http://www.felix.immobilien)

**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4411**

**VON WORK-LIFE-BALANCE ZU BUSINESS-BASES- SOUVERÄN  
INSZENIERTES APARTMENT MIT BESONDEREM AMBIENTE**



FELIX Immobilien e.U.

Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Direktlink zu dieser Immobilie: [www.felix.immobilien/4411](http://www.felix.immobilien/4411)