

**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 knapp 55m², der großzügige Grundriss animiert zu persönlicher Kreativität.

Die Wohnung, nahe dem Mortaraplatz, ist gut aufgeteilt:
Das groß geschnittene Wohnzimmer, das daneben liegende Schlafzimmer, komplett ausgestattet ist die zentrale Küche. Badezimmer mit Badewanne, Vorraum und separate Toilette.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren!

Raumangebot und Ausrichtung

Beeindruckend präsentieren sich hier die gut 57m², der großzügige Grundriss animiert zu Kreativität.

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

Ausstattung bis Zustand

Parkettboden in den Wohnräumen, Gasetagenheizung, komplett ausgestattete Küche inkl. Geschirrspüler, 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?

Im Gebäude Salzachstraße 25, auf Höhe Innstraße. Im zweiten Liftstock des 2008 generalsanierten Althauses. Allgemein bekannt ist die Lage zwischen Dresdnerstraße und Handelskai wohl wegen dessen Nähe zur Brigittenauer 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 Kreislär oder - ganz gross, der benachbarte Merkurmarkt. Sie haben noch Größeres vor und das ohne Verkehrsmittel? Ich sage nur "Millennium City" - viel Spass.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

In der Gesamtmiete (630,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 3.264,55. Zusammengesetzt aus Kautio 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (1.374,55 inkl. Ust)

Ansprechpartner:

Marieluise Engelmann

Tel: 0664 857 757 1

Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr: 21 3469
Ort: 1200 Wien
Nähe: Mortaraplatz

Wohnfläche: 54,81m²
Zimmer: 2
Bäder: 1
WCs: 1
Keller: Kellerabteil

Miete brutto: EUR 630
Miete netto: EUR 455,43
10% USt: EUR 57,27
Betriebskosten netto: EUR 117,30
Kautio: EUR 1.890
Vermittlungshonorar: EUR 1.374,55

Mietdauer: 4 Jahre ++
verfügbar: sofort

Zustand Objekt: gut
Baujahr: 1900-2008
Zustand Haus: gut
Geschoßanzahl: EG + 4 + DG
Stockwerk: 2. Geschoss
Lift: vorhanden
Himmelsrichtung: Süden - Westen

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

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

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Fotos zu Immobilie 21 3469

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









