

**GUT BELICHTET, EINLADEND UND HOFSEITIG . . . 2
GEMÜTLICHE ALTBAUZIMMER, EINE ZENTRALE 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 mit Blick in den grünen Innenhof, kleineres Schlafzimmer, die zentrale Küche ist komplett ausgestattet. Badezimmer mit Badewanne, Vorraum und separate Toilette.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren!

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 (Werte von A++ bis G): C, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,82, Klasse (Werte von A++ bis G): D

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

In der Salzachstraße, auf Höhe Innstraße. In erster Geschossebene des 2008 generalsanierten Althauses. Allgemein bekannt ist die Lage zwischen Dresdnerstraße und Handelskai wohl wegen dessen Nähe zur Brüttener 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 Kreisler oder - ganz gross, der benachbarte Merkurmarkt. Sie haben noch Größeres vor und das ohne Verkehrsmittel? Ich sage nur "Millenium City" - viel Spass.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

In der Gesamtmiete (640,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert. Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 3.316,36. Zusammengesetzt aus Kaution 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (1.396,36 inkl. Ust)

Ansprechpartner:

Marieluise Engelmann

Tel: 0664 857 757 1

Mail: FELIX@felix.immobiliien

ObjektNr:

21 3911

Ort: 1200 Wien

Nähe: Mortaraplatz

Wohnfläche:

54,98m²

Zimmer:

2

Bäder:

1

WCs:

1

Keller:

Kellerabteil

Miete brutto:

EUR 640

Miete netto:

EUR 421,96

Miete netto/m²:

EUR 7,67

10% USt:

EUR 58,18

Betriebskosten netto:

EUR 159,86

Kaution:

EUR 1.920

Vermittlungshonorar:

EUR 1.396,36

Mietdauer:

4 Jahre++

verfügbar:

sofort

Zustand Objekt:

gut

Baujahr: 1900-2008

Zustand Haus: gut

Geschoßanzahl: EG + 4 + DG

Stockwerk: 1. Ebene

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

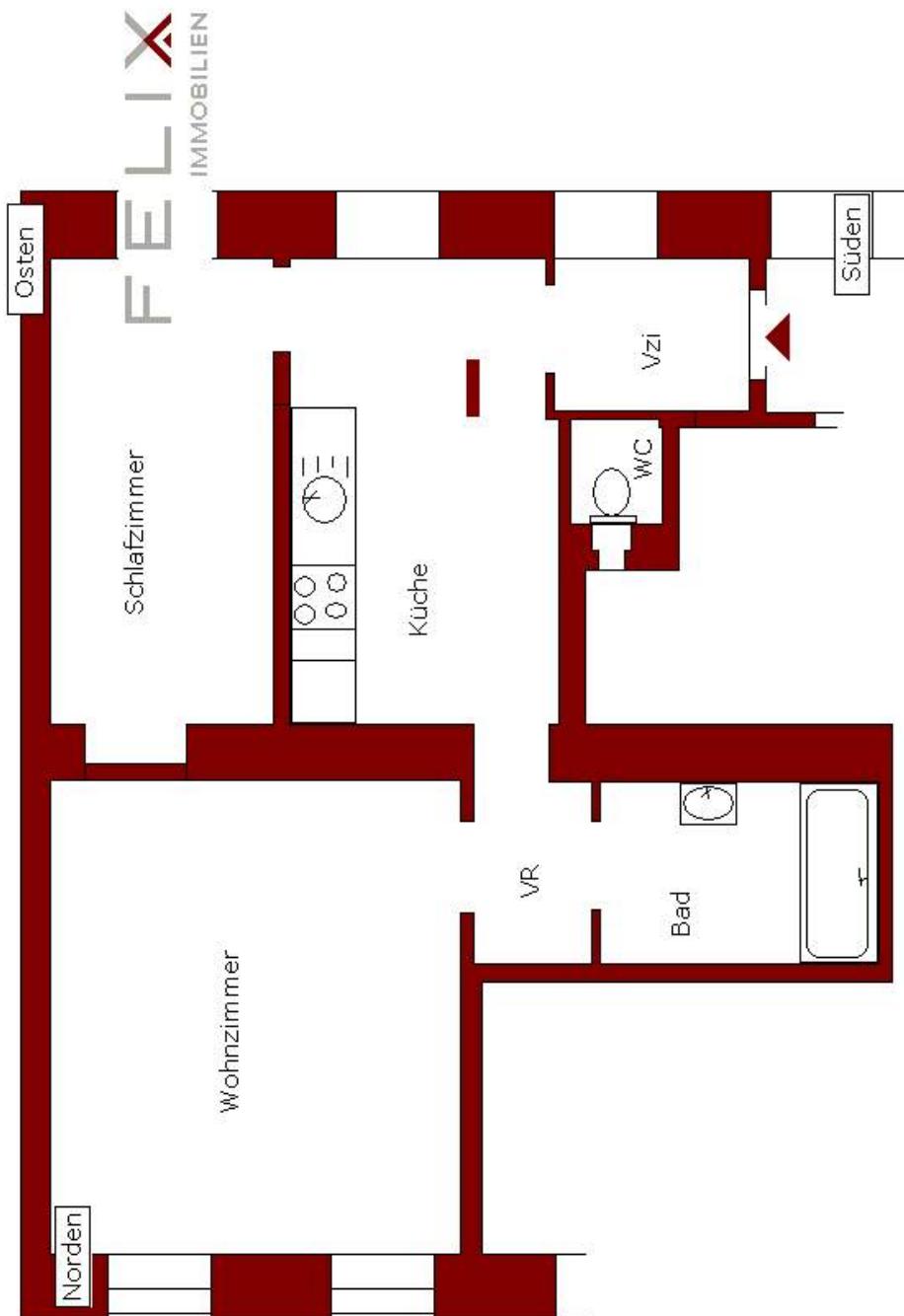
Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Fotos zu Immobilie 21 3911

**GUT BELICHTET, EINLADEND UND HOFSEITIG . . . 2
GEMÜTLICHE ALTBAUZIMMER, EINE ZENTRALE KÜCHE**







+43 664 857 757 1

www.felix.immobiliens

Umgebungsplan zu Immobilie 21 3911

**GUT BELICHTET, EINLADEND UND HOFSEITIG . . . 2
GEMÜTLICHE ALTBAUZIMMER, EINE ZENTRALE KÜCHE**

