

**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 55m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup>.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 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 (640,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert. Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 3.316,36.  
Zusammengesetzt aus Kautio 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (1.396,36 inkl. Ust)

**Ansprechpartner:**

**Marieluise Engelmann**

**Tel: 0664 857 757 1**

**Mail: FELIX@felix.immobilien**

**ObjektNr:** 21 3911  
**Ort:** 1200 Wien  
**Nähe:** Mortaraplatz

**Wohnfläche:** 54,98m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 2  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 1  
**Keller:** Kellerabteil

**Miete brutto:** EUR 640  
**Miete netto:** EUR 421,96  
**Miete netto/m<sup>2</sup>:** EUR 7,67  
**10% USt:** EUR 58,18  
**Betriebskosten netto:** EUR 159,86  
**Kautio:** 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/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** C  
**GEE-Wert:** 1,82  
**GEE-Klasse:** D

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

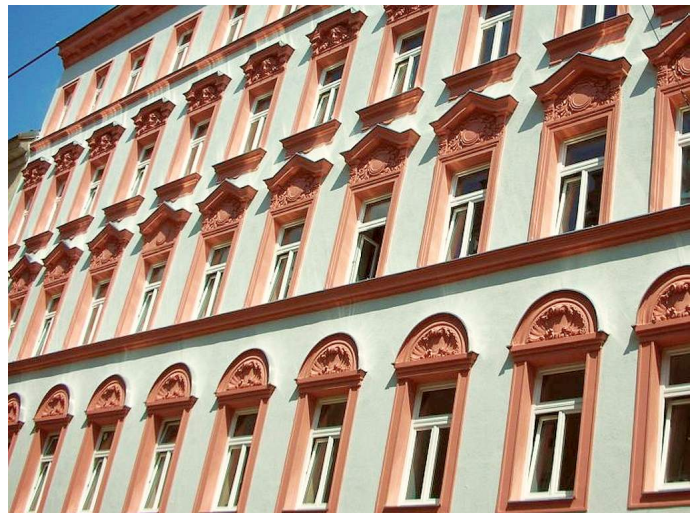
**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

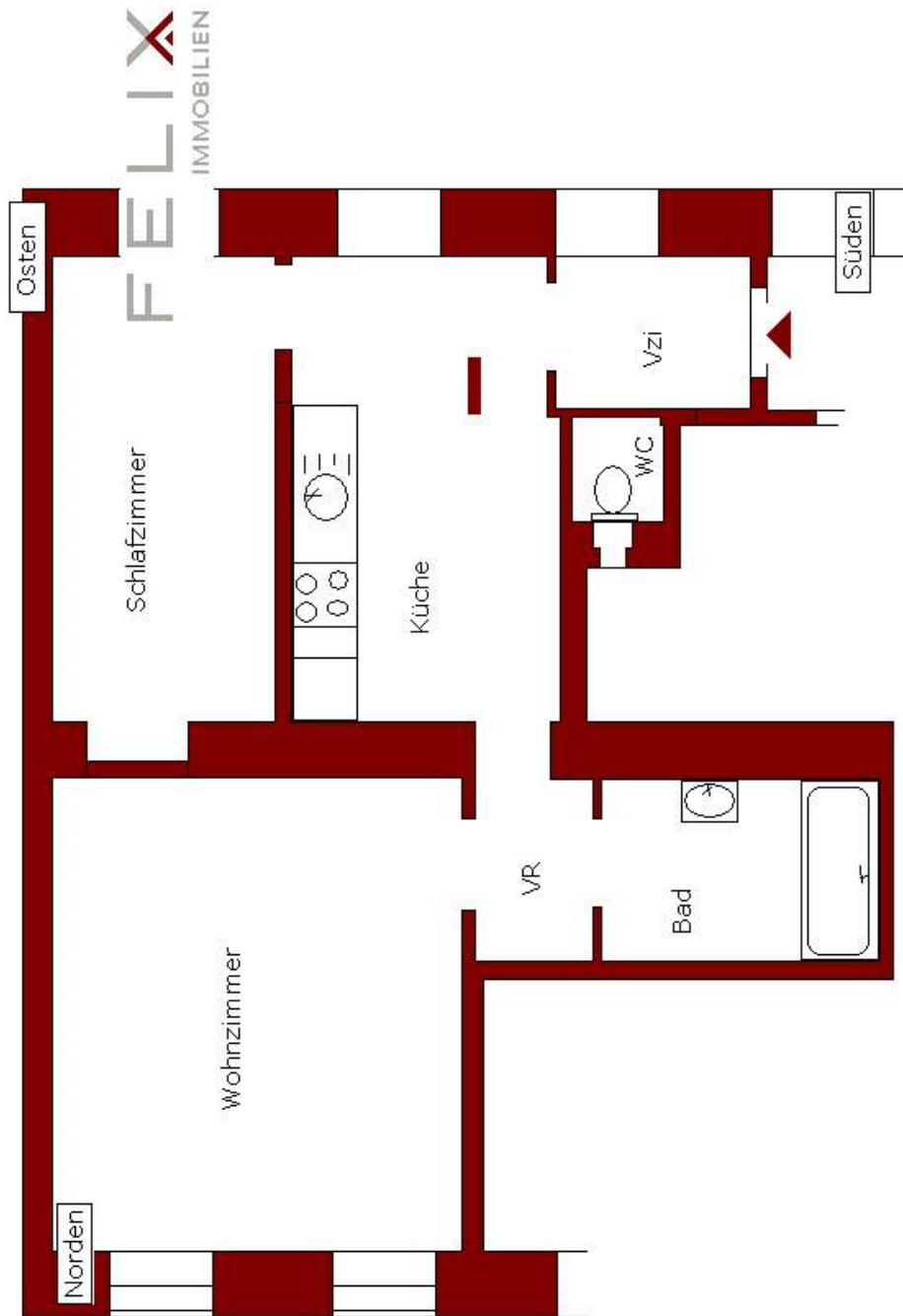
**Fotos zu Immobilie 21 3911**

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









[www.felix.immobilien](http://www.felix.immobilien) +43 664 857 757 1

**Umgebungsplan zu Immobilie 21 3911**

**GUT BELICHTET, EINLADEND UND HOFSEITIG . . . 2**

**GEMÜTLICHE ALTBAUZIMMER, EINE ZENTRALE KÜCHE**

