

**ENDLICH ZUHAUSE - ZENTRAL BEGEHBAR, BARRIEREFREIER  
EINGANG, HELL, U-BAHNNAH  
. . . kaum 15 Minuten in die Innenstadt - Stephansplatz, gerade  
einmal 4 Minuten zu Reumannplatz/U1**

Gemütlich, warm und großzügig und - behaglich. Wikipedia weiß, was das bedeutet: ?Es ist ein Begriff für einen körperlichen und seelischen Zustand subjektiven Wohlbefindens.?

Die angenehmen 66m<sup>2</sup> Wohnfläche sind auf zwei große Zimmer und separater, komplett neu ausgestatteter Küche sehr geschickt verteilt.

Die Nachbarschaft ist bunt gemischt. Man trifft hier Menschen verschiedenen Alters und verschiedener Nationalität. Ein Potpourri urbaner Menschen, die stolz auf ihr Viertel und das Gebäude sind, in dem sie leben.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren? . . .

#### Ausstattung bis Zustand

Schöner Parkett in den Wohnräumen, Vorraum und Nassräume sind verflies. In der Küche, "von respektabler Größe zeigt sie sich" ist Platz für kleine gemeinsame Abenteuer kulinarischer Art. Gekocht wird elektrisch.

PS: Telekabel- und Postanschluss sind vorhanden, Waschmaschinenanschluss ist im Badezimmer. Isolierglasfenster, geheizt wird mit Gas (Gasetagenheizung).

#### Der Energieausweis

Energieausweis aus 05-2019

Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 92,76, Klasse C, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,81, Klasse D

#### Recherche zum Umfeld

Die Wohnung befindet sich in der Schröttergasse, bei der Favoritenstraße. Gleich beim Antonsplatz und gra'd 2 Minuten vom Reumannplatz entfernt.

Ausgesprochen gute Verkehrssituation - wunderbare Verkehrsanbindung mit U1, Bussen und Straßenbahn. Ihre Flexibilität ist auch ohne Auto garantiert.

Einkaufsmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden. Das Frühstücksemmerl vom Billa gibts gleich ums Eck. Reumannplatz und Favoritenstraße heißen für zahlreiche Möglichkeiten "Willkommen".

#### Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

In der Gesamtmiete (690,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten und die Umsatzsteuer inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 3.575,45. Zusammengesetzt aus Kautions 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (1.505,45 inkl. Ust)

#### Ansprechpartner:

**Marieluise Engelmann**

**Tel: 0664 857 757 1**

**Mail: FELIX@felix.immobilien**

**ObjektNr:** 21 4126  
**Ort:** 1100 Wien  
**Nähe:** Reumannplatz

**Wohnfläche:** 66,43m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 2  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 1

**Miete brutto:** EUR 690  
**Miete netto:** EUR 509,27  
**Miete netto/m<sup>2</sup>:** EUR 7,67  
**10% USt:** EUR 62,73  
**Betriebskosten netto:** EUR 118  
**Kautions:** EUR 2.070  
**Vermittlungshonorar:** EUR 1.505,45

**Mietdauer:** 4 Jahre  
**verfügbar:** ab sofort

**Zustand Objekt:** gut  
**Baujahr:** ca. 1900  
**Zustand Haus:** sanierter Altbau  
**Geschoßanzahl:** EG + 5 + DG  
**Stockwerk:** 1. Stock  
**Lift:** vorhanden

**HWB-Wert:** 92,76kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** C  
**GEE-Wert:** 1,81  
**GEE-Klasse:** D

**Lage:** U1, Bim, Bus  
**Lärmbelästigung:** straßenseitig  
**Verkehrsanbindung:** U1, Bim, Bus

#### Raum für Ihre persönlichen Notizen:

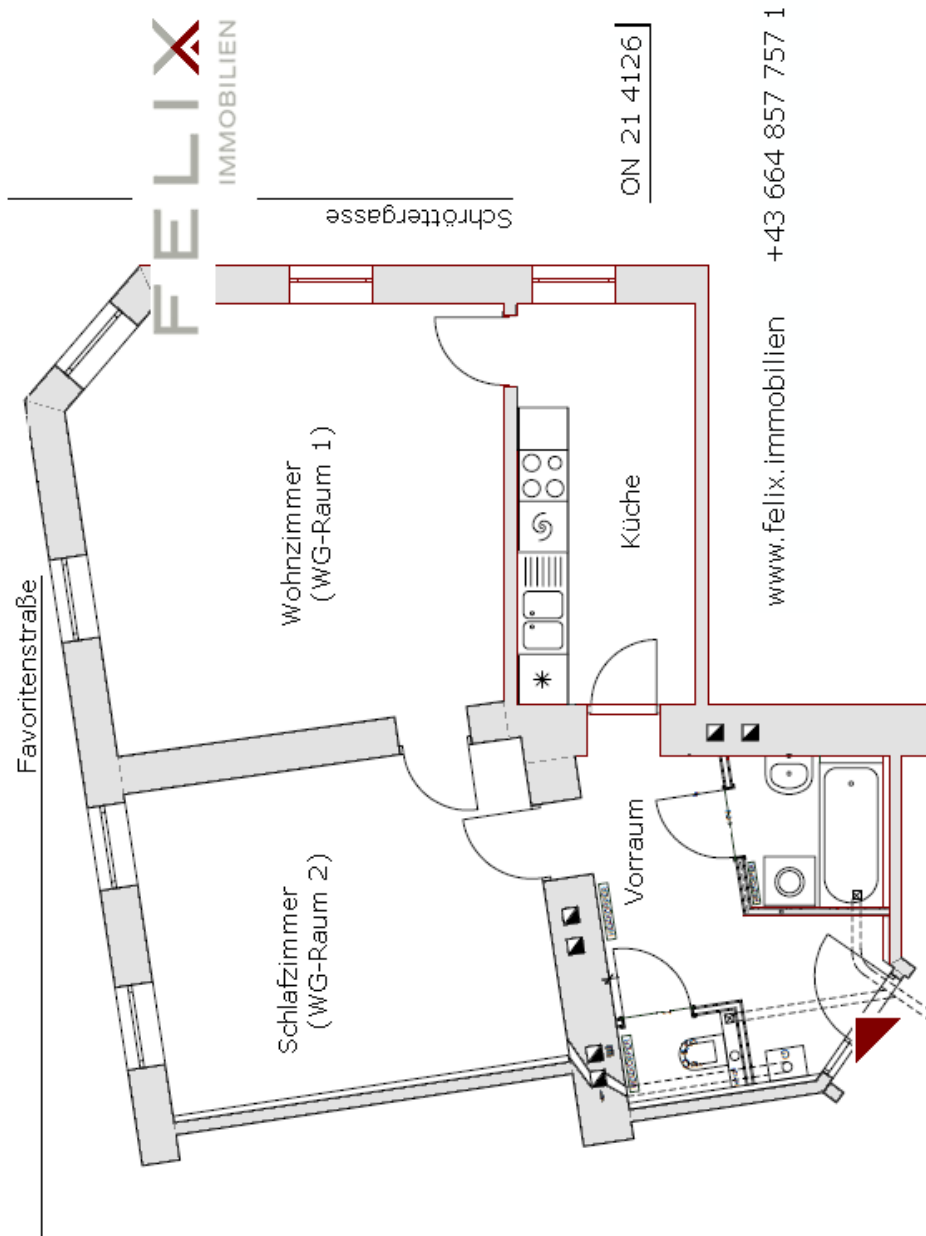
**Fotos zu Immobilie 21 4126**

**ENDLICH ZUHAUSE - ZENTRAL BEGEHBAR, BARRIEREFREIER  
EINGANG, HELL, U-BAHNNAH**









**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4126**

**ENDLICH ZUHAUSE - ZENTRAL BEGEHBAR, BARRIEREFREIER  
EINGANG, HELL, U-BAHNNAH**

