

**LIEBE ALTBAUWOHNUNG IN DER SCHELLHAMMERSGASSE // RUHIG
UND GEMÜTLICH MIT GEMEINSCHAFTSTERRASSE UND
YPPENPLATZ-FLAIR // VIELLEICHT SOGAR DIE ERSTE, EIGENE
WOHNUNG**

**. . . supernette Lage im Multikulti-Grätzl. ideal für Singles
oder Paare**

Die zwei Räume (mit Küche und Bad) präsentieren sich sehr freundlich und aufgrund der westseitigen Ausrichtung auch besonders hell. Sie sind ab Gehsteig barrierefrei erreichbar und extravagant im Schnitt.

Der gesamte Grundriss ist sehr großzügig gestaltet und für ein oder zwei Personen eine gute Möglichkeit für ein glückliches Zuhause.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren? . . .

Raumangebot und Ausstattung

Der Grundriss - westseitig ausgerichtet:
- Wohnküche / Wohnzimmer / Schlafzimmer, praktisches Badezimmer mit Wanne, separate Toilette, Vorraum.

Durchgehender Parkettboden, die Nassräume sind verflies. Die Küche ist ausgestattet und sehr platzsparend in einer Nische untergebracht, gekocht wird elektrisch, Telekabel ist vorhanden.

Der Energieausweis

Energieausweis aus 05-2019. Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 78,94, Klasse C, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,658, Klasse C

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

Schellhammersgasse, Ecke Hubergasse - in einem generalsaniertem Gebäude zwischen Yppenplatz und Hubertpark, ganz in der Nähe des Brunnenmarktes, wartet diese schöne Wohnung auf seine neuen Mieter.

Die Lage ist kulturell durchwachsen und wird längst nicht mehr als Geheimtip gehandelt. Das Brunnenmarktgrätzl erfreut sich besonderer Beliebtheit bei künstlerisch tätigen Kreisen und modernen Menschen.

Recherche zum Umfeld

Auch ohne Auto ist Ihre Flexibilität gesichert. Gute öffentliche Verkehrsanbindung mit Straßenbahn J und 44. Ausflugsziele in Grünlage als auch die nahe gelegenen Innenstadtbezirke sind leicht erreichbar. U6 ist in Fußweite.

Den täglichen Einkauf erledigen Sie bequem, die vielen frischen Sachen vom Brunnenmarkt sind ein willkommenes Extra. Für was Größeres ist in der gut erreichbaren Thaliastraße gesorgt oder gleich 'mal zu einem Einkaufsbummel in die Innenstadt oder zur Mariahilferstraße.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

In der Gesamtmiete (670,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 2.010,00. 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 4136
Ort: 1160 Wien
Nähe: Yppenmarkt
Wohnfläche: 48,46m²
Zimmer: 1
Bäder: 1
WCs: 1
Keller: Kellerabteil

Miete brutto: EUR 670
Miete netto: EUR 447,39
Miete netto/m²: EUR 9,23
10% USt: EUR 60,91
Betriebskosten netto: EUR 161,70
Kautions: EUR 2.010

Mietdauer: 4 Jahre ++
verfügbar: ab sofort

Zustand Objekt: gut
Baujahr: ca. 1900
Zustand Haus: sehr gut
Geschoßanzahl: EG + 3 + DG
Stockwerk: 3. Stock
Lift: vorhanden
Himmelsrichtung: S-O-N-W

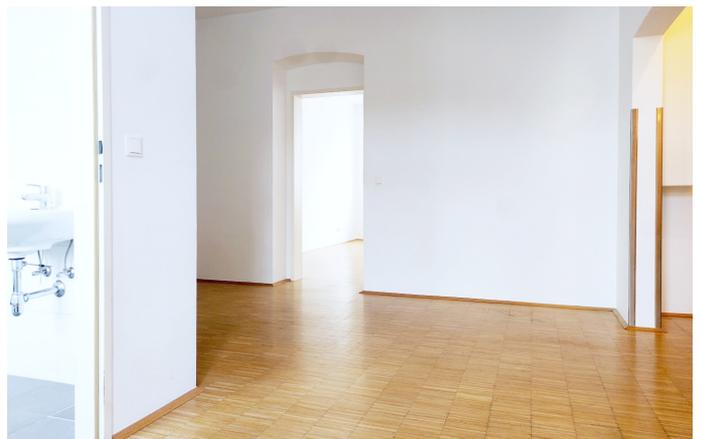
HWB-Wert: 78,94kWh/m²a
HWB-Klasse: C
GEE-Wert: 1,658
GEE-Klasse: C

Lage: gute Stadtlage
Verkehrsanbindung: Bim, 10 Min U

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Fotos zu Immobilie 21 4136

**LIEBE ALTBAUWOHNUNG IN DER SCHELLHAMMERSGASSE // RUHIG
UND GEMÜTLICH MIT GEMEINSCHAFTSTERRASSE UND
YPPENPLATZ-FLAIR // VIELLEICHT SOGAR DIE ERSTE, EIGENE
WOHNUNG**

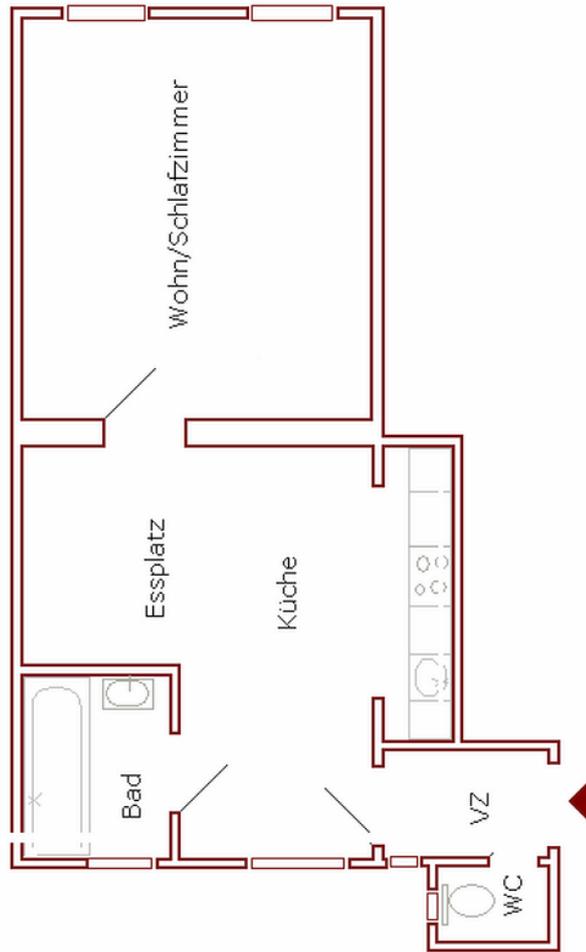








der Grundriss ist frei gezeichnet
er entspricht annähernd der realen Proportion



ON 21 4136

+43 664 857 757 1

www.felix.immobilien

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4136

**LIEBE ALTBAUWOHNUNG IN DER SCHELLHAMMERSGASSE // RUHIG
UND GEMÜTLICH MIT GEMEINSCHAFTSTERRASSE UND
YPPENPLATZ-FLAIR // VIELLEICHT SOGAR DIE ERSTE, EIGENE
WOHNUNG**

