WG-EIGNUNG FÜR DREI . 4 ZIMMER NÄHE U4, ZWISCHEN PILGRAMGASSE UND MARGARETENGÜRTEL

. . . wir wohnen in der Brückengasse auf Höhe Mollardgasse in einer schicken Neubau-Wohnung

Platz ohne Ende für die Wohngemeinschaft!
Wir sind 3 ziemlich erwachsene, junge Leute und freuen uns auf ein gepflegtes Zusammenleben. Nebst dem jeweils privaten Raum kommt uns das gemütliche Gemeinschaftszimmer wie gerufen.

Alles im Griff in der Familienwohnung!
Der gelungene Grundriss und das charmante Ambiente sind praktisch perfekt für unsere kleine Familie.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren? . . .

Raumangebot und Ausrichtung
Zimmer lt. Wohnungsplan, süd-ostseitig gelegen.

- sonniges Wohnzimmer
- 3 Schlaf- Arbeits- Kinder- oder WG-Zimmer
- Küche mit Essplatz !!
- Vorraum, Abstellraum oder Gardarobe
- Badezimmer, separates WC

Ausstattung bis Zustand
Die Küche ist voll ausgestattet, die Ausstattung ist gut durchdacht. Isolierfenster aus Kunststoff und Gasetagenheizung sorgen für bequeme Wärme, die sehr gute Energieeffizienz für geringe Heizkosten (das Gebäude ist thermisch saniert).

Laminatboden in den Wohnräumen, die Nassräume sind hell verfliest. Spiegel, Dusche und Waschbecken (Waschmaschinenanschluss) gehören zur Grundausstattung des Badezimmers.

PS: Anschlüsse für Telekabel sind vorhanden. Waschmaschinenanschluss ist im Bad. Ein ordentliches Kellerabteil gehört zum Angebot, Fahrradraum steht zur Verfügung.

Der Energieausweis
Energieausweis aus 11-2021, Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 40.8 : B, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,47: C

Wo genau befindet sich diese Wohnung?
Im 6. Bezirk, Brückengasse 3, an der Ecke zur Mollardgasse. Die Wohnung, sie liegt im 1. Stock eines 60iger Gebäudes. Beliebt ist der Ort unter anderem seiner zentralen Lage wegen. Ideal, denn zwischen Pilgramgasse und Margaretengürtel ermöglicht sie Flexibilität auch ohne Auto.

Recherche zum Umfeld
Verkehr - Gute Anbindung, jeweils nur wenige Gehminuten zu U4-Pilgramgasse und Margaretengürtel. Die Buslinien 57A, 12A, 11A befinden sich in gemütlicher Gehdistanz. Die Buslinien 13A und 14A (U4-Pilgramgasse) sind wichtige, die Innenbezirke verbindende, Linien.

Einkauf - Die allgemein gute Nahversorgungslage ist durch die Nähe zur Gumpendorferstraße gesichert. Dort befinden sich Supermärkte, der Metzger, Bankomaten, . . . Das Frühstückssemmerl gibts gleich ums Eck.
Gute ärztliche Infrastruktur im Umfeld, die Mariahilfer Straße erreichen Sie unkompliziert zu Fuß innerhalb von 10 Minuten.

Bildung - Zahlreiche Schulen (Mollardgasse) und die Institute des SAE. Bei Bedarf helfen wir Ihnen gerne weiter.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten
In der Gesamtmiete (1650,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert (in den Haus- und Lift BK sind auch Ust (10%) enthalten).

Ansprechpartner:
Marieluise Engelmann
Tel: 0664 857 757 1
Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr:	21 4164
Ort:	1060 Wien
Nähe:	Brückengasse
Wohnfläche:	87,27m²
Zimmer:	4
zentral begehbar:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	Abteil
Miete brutto:	EUR 1.650
Miete netto:	EUR 1.363,12
Miete netto/m²:	EUR 15,62
Betriebskosten netto:	EUR 286,88
Kaution:	EUR 4.950
Mietdauer:	3 Jahre
verfügbar:	01.10.2026
Zustand Objekt:	sehr gut
Baujahr:	1966
Zustand Haus:	gut
Geschoßanzahl:	EG + 4
Stockwerk:	1. Stock
Lift:	vorhanden
Himmelsrichtung:	sost-süd
HWB-Wert:	40.8kWh/m²a
HWB-Klasse:	B
GEE-Wert:	1,47
GEE-Klasse:	C
Lage:	Stadtlage
Verkehrsanbindung:	U4, Bus

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 4.950,00. Zusammengesetzt aus Kaution 3 BMM und Vermittlungshonorar 0 BMM (0,00 inkl. Ust)

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Fotos zu Immobilie 21 4164

WG-EIGNUNG FÜR DREI . 4 ZIMMER NÄHE U4, ZWISCHEN PILGRAMGASSE UND MARGARETENGÜRTEL













F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4164













F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4164







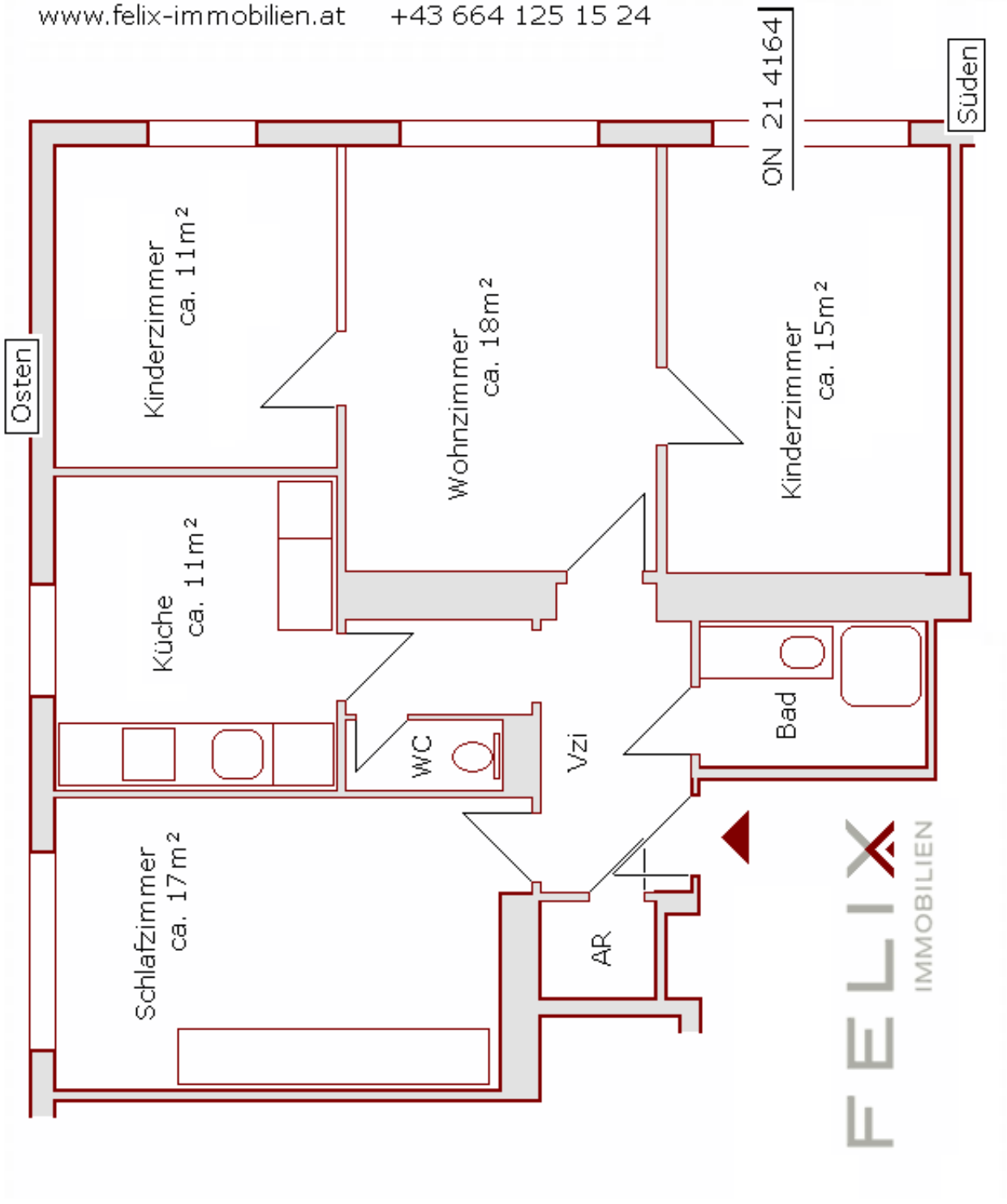






F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4164

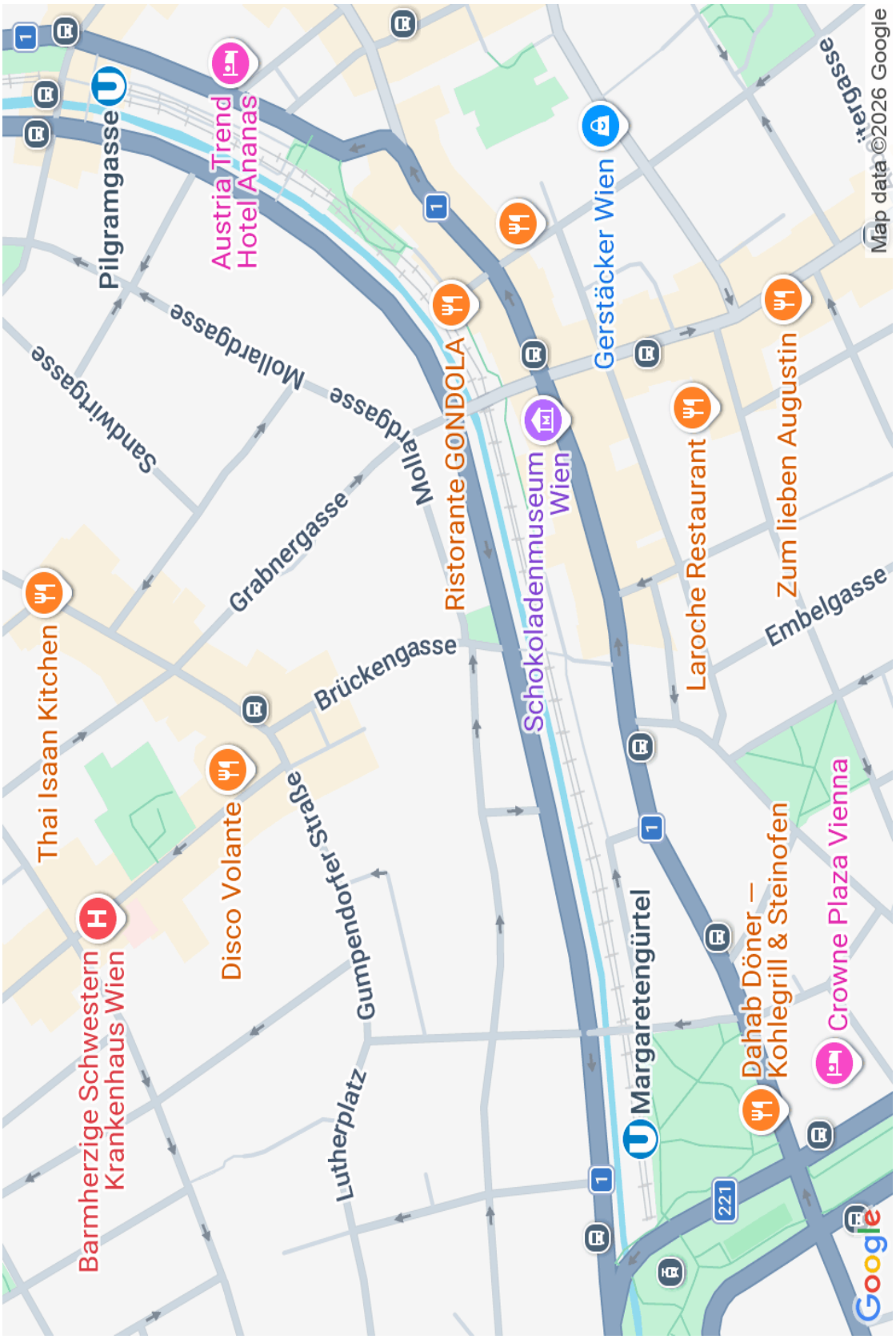
www.felix-immobilien.at +43 664 125 15 24



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4164

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4164

WG-EIGNUNG FÜR DREI . 4 ZIMMER NÄHE U4, ZWISCHEN PILGRAMGASSE UND MARGARETENGÜRTEL



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4164