

**ALTBAUWOHNUNG MIT SÜD BALKON
HOHE RÄUME UND LIEBEVOLL DURCHDACHTE RAUMPLANUNG
... kombiniert in eindrucksvoller Weise klassischen Flair mit
modernen Ansprüchen (die Wohnung wird leer übergeben)**

Altbau mit Balkon, nicht gerade leicht zu finden . . .
Hier ist er, angrenzend zur Küche. Der gemütliche Raum begeistert gleich beim Betreten der Wohnung. Die beiden großen Wohnräume präsentieren sich mit einladendem Charme.

Die Zentrumsnahe Lage, die gute Verkehrsanbindung, die nahen Bildungseinrichtungen und die Nähe zum Belvedere und Botanischem Garten bieten den idealen Wohnort für Flexibilität auch ohne Auto.

Sie möchten alles über diese Wohnung erfahren?

Ausstattung bis Zustand

In den Wohnräumen elegante Fischgrät-Parketten aus anno dazumal, in Küche und Badezimmer Fliesenboden. Der durchdachte Badezimmereinbau mit großer, moderner Dusche (barrierefrei) ist massiv gebaut und kann obenauf zuleich als Abstellfläche oder Hochbett dienen. Klassische Kastenfenster in den Wohnräumen, Isolierfenster aus Kunststoff in Küche und Schlafzimmer (Kabinett). Gasetagenheizung (Brennwerttherme) sorgt für wohlige Wärme. Separate Toilette mit Handwaschbecken sei nur nebenbei erwähnt.

Die große Küche ist komplett ausgestattet. Gekocht wird elektrisch. Anschlüsse für Telefon und Telekabel. Eine Waschmaschine ist in der Küche eingebaut. Der vorhandene Lift führt jeweils in den Halbstock.

Der Energieausweis

Energieausweis aus 09-2009
Heizwärmebedarf 94 kWh/m².a, Klasse Heizwärmebedarf Wert C

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

Zwischen Wien Mitte und Rennweg, zwischen Botschaftsviertel und Arenbergpark. Das Gebäude befindet auf Höhe Dapontegasse, an der Ecke Ungargasse/Strohgasse. Die Wohnung ist zur Strohgasse ausgerichtet. Von weitem sichtbar, präsentiert sich das schöne, mächtige alte Haus in seiner gesamten Größe.

Der nahegelegene Arenbergpark (nur ca. 200 Meter) bietet zahlreiche Freizeitaktivitäten an und lädt zum entspannen ein. Ein Highlight für Groß und Klein.

Recherche zum Umfeld

VERKEHR - U-Bahn, Bus, Bim
Naheliegende Anbindung: Straßenbahnlinien O und 1 oder Buslinie 4A (Ungargasse/Neulinggasse).
Weiterführender Knotenpunkt: Wien Mitte-Landstraße U3, U4, Schnellbahn, CAT-Terminal oder die Schnellbahnlinien beim Rennweg.

EINKAUF - Supermarkt, Post, Bank und vieles mehr!
Den täglichen Einkauf erledigen Sie in der Ungargasse. Die allgemein gute Versorgungslage ist durch die Nähe zu Landstraße und Simmeringer Hauptstraße als sehr gut zu bezeichnen, entsprechend dazu die ärztliche Infrastruktur (z.B. Rudolfstiftung).

BILDUNG - Schule und Kindergarten befinden sich im nahen Umfeld (u. A. das Schulzentrum HTL HAK Ungargasse). Bei Bedarf helfen wir Ihnen gerne weiter.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

Nebenkosten bei Anmietung: 5.893,48.
Darin enthalten sind: Kautio 3 BMM, Vermittlungshonorar 2 BMM (2.593,48 inkl. Ust). Die Gesamtmiete in Höhe von Euro 1.100,00 beinhaltet die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie allfällige Liftkosten.

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

ObjektNr: 21 4190
Ort: 1030 Wien
Nähe: Arenbergpark

Wohnfläche: 90,69m²
Zimmer: 3
zentral begehbar: 3
Bäder: 1
WCs: 1
Keller: Abteil

Miete brutto: EUR 1.100
Miete netto: EUR 886,78
Miete netto/m²: EUR 9,78
Betriebskosten netto: EUR 213,22
Kautio: EUR 3.300
Vermittlungshonorar: EUR 2.593,48

Mietdauer: 4++
verfügbar: sofort

Zustand Objekt: gut
Baujahr: vor 1900
Zustand Haus: gut
Geschoßanzahl: EG + 4 + DG
Lift: Halbstock
Himmelsrichtung: Nord-Süd

HWB-Wert: 94kWh/m²a
HWB-Klasse: C

Lage: gute Stadtlage
Verkehrsanbindung: Bim, Bus, S, U

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Fotos zu Immobilie 21 4190

ALTBAUWOHNUNG MIT SÜD BALKON

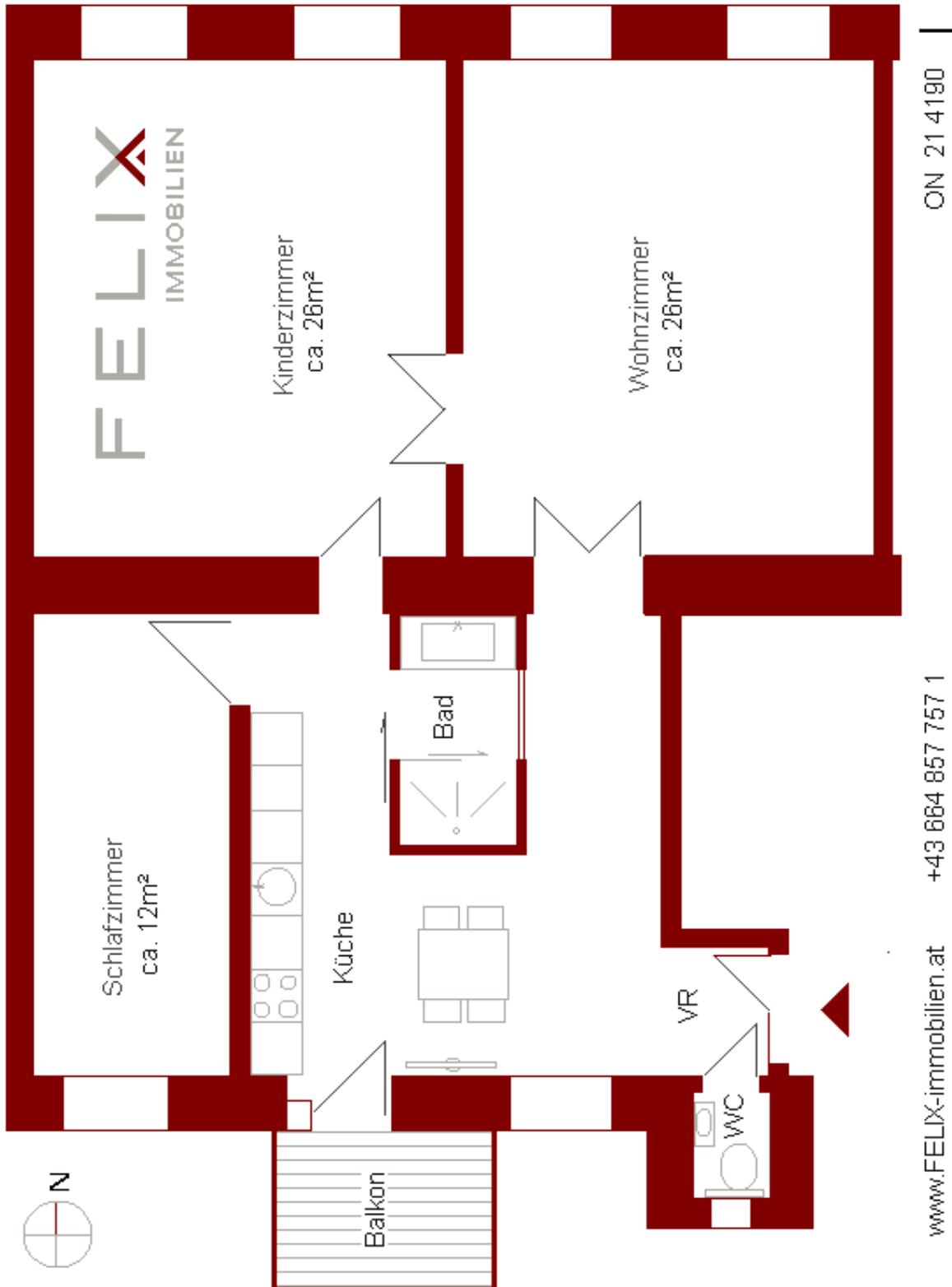
HOHE RÄUME UND LIEBEVOLL DURCHDACHTE RAUMPLANUNG











+43 664 857 757 1

www.felix-immobilien.at

ON 21 4190

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4190

ALTBAUWOHNUNG MIT SÜD BALKON

HOHE RÄUME UND LIEBEVOLL DURCHDACHTE RAUMPLANUNG

