

**FERNBLICK VON DER TERRASSE, 3 ZIMMER INKL. GEMÜTLICHER  
WOHNKÜCHE**

**. . . kleine Wohnung GANZ GROSS mit perfekten Räumen**

Fast unglaublich, wie süß sich diese Wohnung im Dachgeschoss des grundsanierten Althauses präsentiert.

Gleich 2 Schlafzimmer neben der gut ausgestatteten Wohnküche. Und diese Loggia! Südseitig führt sie entlang der ganzen Wohnung, vom Schlafzimmer (auf dem Grundriss Zimmer 1) über den danebenliegenden Wohnraum. Das Schlafzimmer 2 liegt gegenüber, also abseits der Straße in den WEIT-weitläufigen, ruhigen Innenhof.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren? . . .

**Raumangebot und Ausrichtung**

Maßgeblich nach Süden gerichtet ist diese schicke Wohnung mit Wohnküche. Gleich 2 Schlafzimmer insgesamt, großes Badezimmer, geräumiger Vorraum und separate Toilette.

**Ausstattung bis Zustand**

Die Wohnräume (inkl. Vorraum) sind durchwegs mit Parketten ausgelegt, Nassräume sind verflies. Die Küche ist komplett eingerichtet, im Badezimmer sind Badewanne, Waschbecken und Spiegel. Das separat gelegene WC ist mit Handwaschbecken ausgestattet.

PS: Gekocht wird elektrisch. Gasetagenheizung sorgt für bequeme Wärme. Anschluss für Telekabel ist vorhanden. Waschmaschinenanschluss ist im Bad.

**Der Energieausweis**

Energieausweis aus 04-2009  
Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 51, Klasse (Werte von A++ bis G): C

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

In der Schröttergasse, Ecke Favoritenstraße. Das Gebäude ist grad' 2 Minuten vom Reumannplatz entfernt. Die Wohnung mit Terrasse und Fernblick liegt im ausgebauten Dachgeschoss (5. Geschossebene) des sehr schön renovierten, eleganten Althauses.

In der Nähe der Wohnadresse befinden sich Favoritenstraße und Antonsplatz, die Straße zum Laaerberg und der Reumannplatz. Hervorragende Verkehrssituation aufgrund der prädestinierten Lage. Ihre Flexibilität ist so auch ohne Auto garantiert, Einkaufsmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden.

**Recherche zum Umfeld**

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

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 (790,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 4.093,64. Zusammengesetzt aus Kautions 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (1.723,64 inkl. Ust)

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

**ObjektNr:** 21 4306  
**Ort:** 1100 Wien  
**Nähe:** Antoniplatz

**Wohnfläche:** 54,50m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche:** 68,10m<sup>2</sup>  
**Loggia:** 13,60m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 3  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 1

**Miete brutto:** EUR 790  
**Miete netto:** EUR 595,55  
**Miete netto/m<sup>2</sup>:** EUR 8,75  
**10% USt:** EUR 71,82  
**Betriebskosten netto:** EUR 122,63  
**Kautions:** EUR 2.370  
**Vermittlungshonorar:** EUR 1.723,64

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

**Zustand Objekt:** sehr gut  
**Baujahr:** ca. 2000  
**Zustand Haus:** sehr gut  
**Geschoßanzahl:** EG + 4 + DG  
**Stockwerk:** 5. Stock/DG  
**Lift:** vorhanden  
**Himmelsrichtung:** Süden

**HWB-Wert:** 51kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** C

**Lage:** Stadtlage  
**Verkehrsanbindung:** U1, Bim, Bus

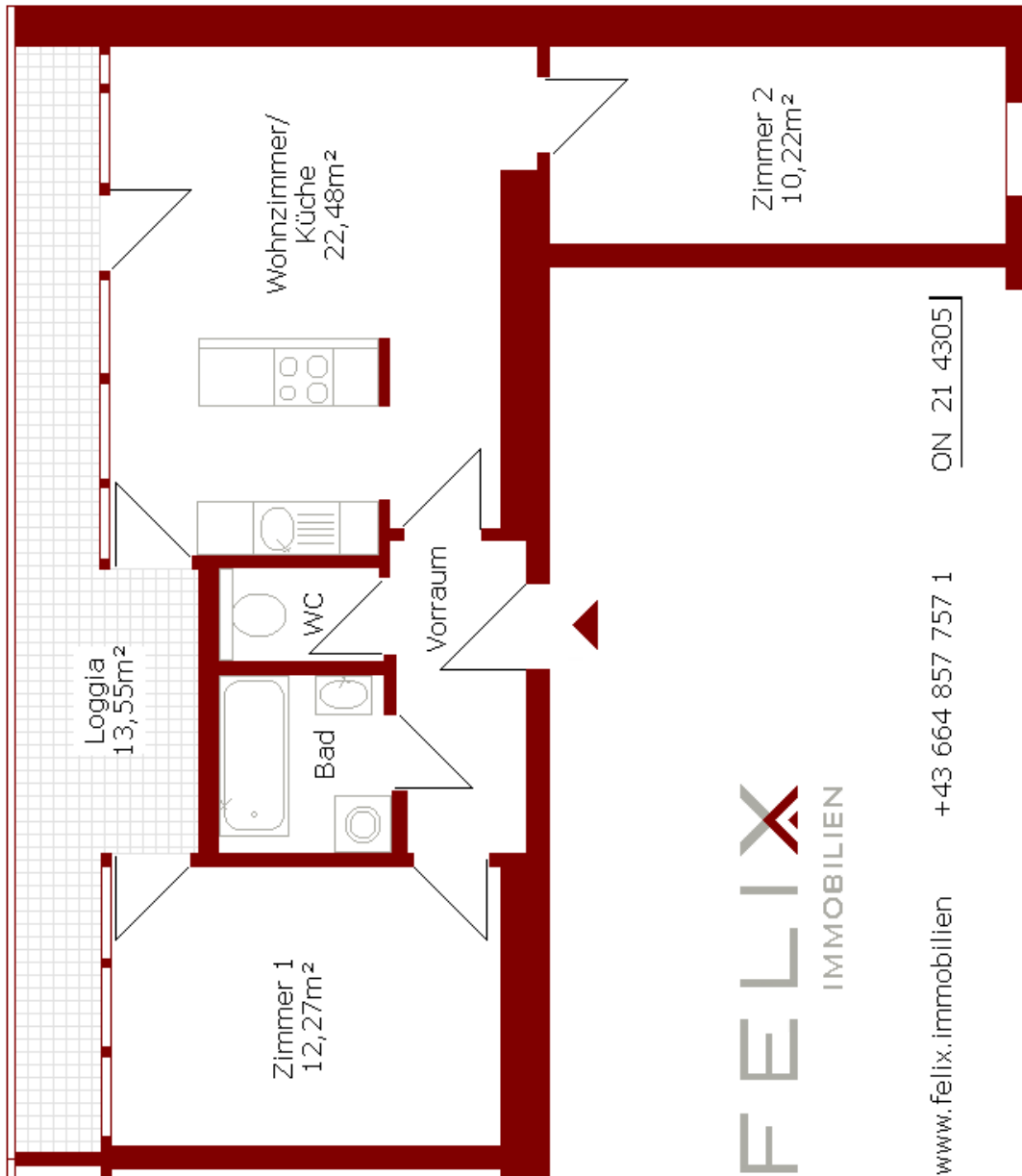
**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

**Fotos zu Immobilie 21 4306**

**FERNBLICK VON DER TERRASSE, 3 ZIMMER INKL. GEMÜTLICHER  
WOHNKÜCHE**







FELIX  
IMMOBILIEN

ON 21 4305

+43 664 857 757 1

www.felix.immobilien

**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4306**

**FERNBLICK VON DER TERRASSE, 3 ZIMMER INKL. GEMÜTLICHER  
WOHNKÜCHE**

