

**GROSZARTIGE FAMILIENWOHNUNG- ODER LIEBER VIER
WUNDERBARE RÄUME FÜR 3ER-WOHNGEMEINSCHAFT
... Erstbezug nach Sanierung, großzügig, hell, freundlich
und überaus sympathisch**

Die Wohnung mit den beiden Loggias - Südost und Südwest ausgerichtet, begeistert in besonderer Weise. Die großen Platanen winken täglich in die Zimmer Ihrer neuen Wohnung und begleiten Sie in einen herrlichen Tag.

Aufgrund der gelungenen Raumanordnung ist die Wohnung flexibel nutzbar. Für die Neuvermietung ist sie liebevoll saniert, Küche montiert und alles poliert. Familie, Mitbewohner, Gäste - herzlich willkommen.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren?

Raumangebot und Ausrichtung

Die freundliche Wohnung orientiert sich von Osten- über Süden bis nach Westen. Drei der vier Wohnräume sind zentral begehbar. Zimmer 1 (mit angrenzender Loggia), ist der perfekte Raum für gemeinsame Aktivitäten. Badezimmer und Toilette sind getrennt. Der Abstellraum vervollständigt das Raumangebot.

Ausstattung bis Zustand

... der helle Laminatboden mit seinem sympathisch, ins gräulich schimmernden Look, begünstigt die ohnehin großzügige Aufmachung. Die Fenster sind aus Kunststoff, großteils neu und 2-fach verglast. Badezimmer (Wanne) und Toilette sind getrennt und weiß verfliest.

Im Mietpreis inkludiert ist die neue, raffiniert ausgestattete, Einbauküche in freundlichem Hochglanz. Die Waschmaschine findet hinter der Türe, dezent ihren Platz. Für wohlige Wärme sorgt eine zentrale Heizeinheit. Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden gemeinsam mit der Miete, vorgeschrieben.

Der Energieausweis

Energieausweis aus 05-209

Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 90, Klasse (Werte von A++ bis G): C

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

Im Eckgebäude Trambauergasse 5 / zur Columbusgasse. Die Wohnung liegt im 3. Liftstock des, in den 80er Jahren erbauten, Gebäudes. Sie profitiert wesentlich durch den wohlthuenden Blick in die Baumkronen der herrlichen Platanenallee.

Öffentliche Linien in der Nähe:

U1 Reumannplatz und Troststraße, die Straßenbahnlinien O oder 67, Buslinien 65A, 67A.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

In der Gesamtmiete (1.200,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten, die Liftkosten sowie die Kosten für Heizung und Warmwasser enthalten.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 5.997,01. Zusammengesetzt aus Kautions 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (2.397,01 inkl. Ust)

Ansprechpartner:

Marieluise Engelmann

Tel: 0664 857 757 1

Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr: 21 4316
Adresse: Trambauerstraße
Ort: 1100 Wien
Nähe: Trambauerstraße

Wohnfläche: 102m²
Loggia: 7m²
Zimmer: 4
Bäder: 1
WCs: 1

Miete brutto: EUR 1.098,63
Miete netto: EUR 893,39
Miete netto/m²: EUR 8,76
Betriebskosten netto: EUR 205,24
Heizkosten: EUR 101,37
Gesamtkosten: EUR 1.200
Kautions: EUR 3.600
Vermittlungshonorar: EUR 2.397,01

Mietdauer: 4++
verfügbar: ab sofort

Zustand Objekt: renoviert
Erstbezug: ja
Baujahr: ca. 1980
Zustand Haus: gut
Geschoßanzahl: EG + 7
Stockwerk: 3. Stock
Lift: vorhanden
Himmelsrichtung: Ost-Süd-West

HWB-Wert: 90kWh/m²a
HWB-Klasse: C

Lage: gute Stadtlage
Verkehrsanbindung: U1, Bus, Bim

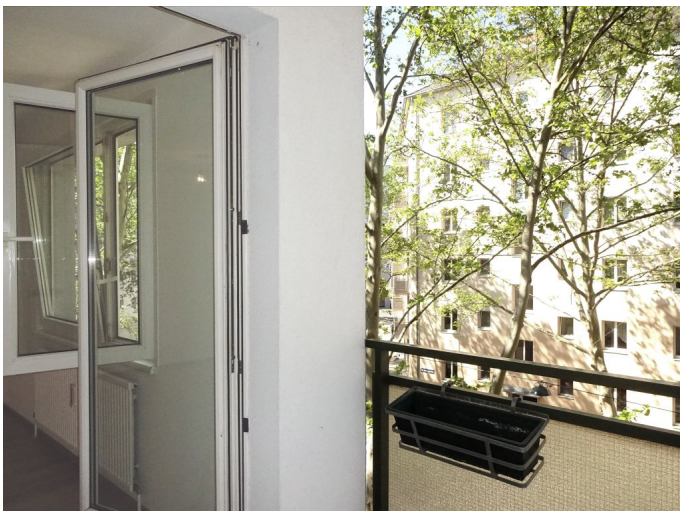
Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Fotos zu Immobilie 21 4316

**GROSZARTIGE FAMILIENWOHNUNG- ODER LIEBER VIER
WUNDERBARE RÄUME FÜR 3ER-WOHNUNGSGEMEINSCHAFT**

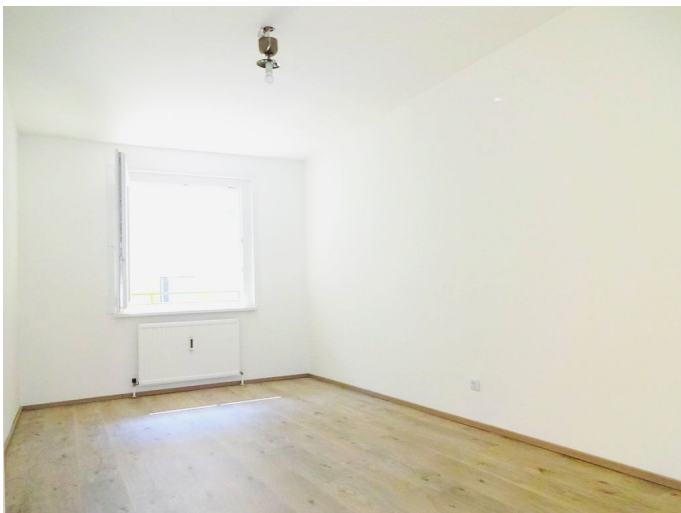






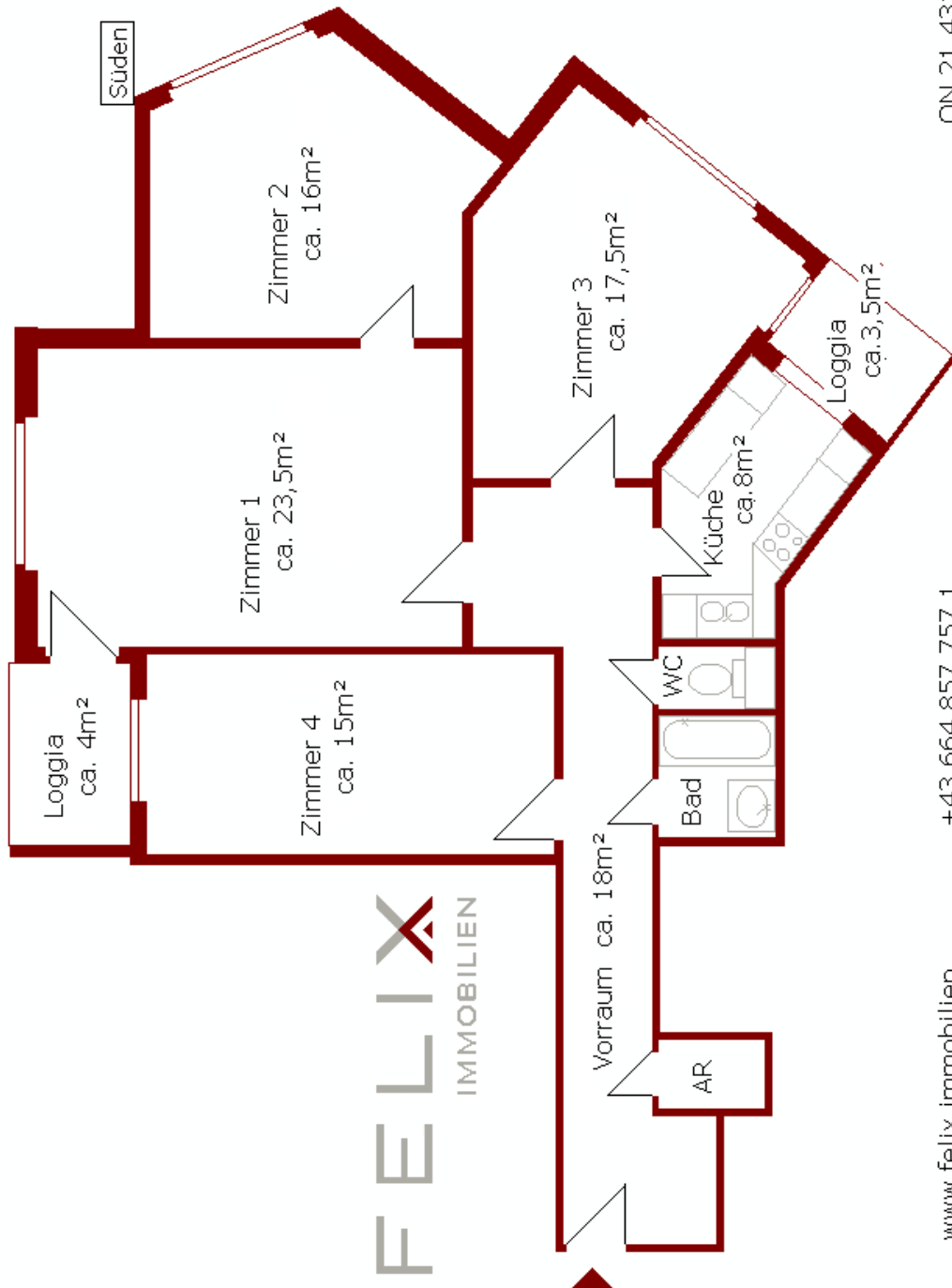












ON 21 4316

+43 664 857 757 1

www.felix.immobilien

FELIX
IMMOBILIEN

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4316

**GROSZARTIGE FAMILIENWOHNUNG- ODER LIEBER VIER
WUNDERBARE RÄUME FÜR 3ER-WOHNUNGSGEMEINSCHAFT**

