

**EIN BEZAUBERNDEN APARTMENT MIT PFIFFIGEM GRUNDRISS -
ZWISCHEN U6 DRESDNERSTRASSE UND FH-TECHNIKUM
... Donau in der Nähe, U-Bahn (U6) ganz nah - zu Fuß zur
Millennium City**

Sehr reizende, für zwei Personen bestens geeignete, 2 Zimmer-Wohnung in
Gehweite zur U6-Dresdnerstraße.

Vom Vorraum aus öffnet sich der fließende Übergang in den Küchen-/Essbereich
und erlaubt es, auch mehrere Gäste bequem zu bewirten. Das Vorbereiten macht
jede Menge Spaß. In dieser kleinen Oase wird garantiert jeder Aufenthalt zum
Erlebnis. Der Wohnraum ist hell, das dreiteilige, bis zum Boden reichende
Kunststofffenster vermittelt das Gefühl eines Balkons. Das Schlafzimmer ist
kompakt im Schnitt, so bleibt viel Platz fürs Wohnen.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren?

Raumangebot und Ausstattung

Das ca. 55 m² große Apartment ist nord-ost-seitig orientiert.

Der Vorraum ist ausreichend groß für die Garderobe und führt fließend in den
Küchen-/Essbereich. Von hier aus ist auch das Badezimmer erreichbar.
Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten, ist zur Küche hin offen gehalten und
führt ins kompakte Schlafzimmer.

Das Badezimmer ist ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und Toilette. Es
präsentiert sich elegant und funktional und bietet einen angenehmen Rahmen für
einen gelungenen Start in den Tag.

Gekocht wird elektrisch, eine Gasetagenheizung (Therme) sorgt für wohlige
Wärme.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie die Nutzung der Allgemeinflächen
des Hauses. Ein Lift ist vorhanden.

Der Energieausweis

Energieausweis aus 01-2015. Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 37,2, Klasse
(Werte von A++ bis G): B, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,82, Klasse (Werte
von A++ bis G): D

Besonderheiten

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt. Besichtigungen sind dennoch möglich.
Das bestehende Mietverhältnis endet mit Ende März. Nach Vereinbarung könnte
ein Übergabetermin noch vor dem 01. April möglich sein.

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

im 4. Liftstock eines älteren, aber sehr gepflegten Neubaus (Baujahr ca. 1960).

Die Lage ist ruhig und dennoch urban. Der Wohnort liegt abseits des Getümmels,
ist jedoch öffentlich gut angebunden. So ist die Adresse nur einen guten
Katzensprung von der U6-Station Dresdnerstraße entfernt. Das Gebäude befindet
sich auf dem Weg Richtung Donauzentrum bzw. Millennium City.

Recherche zum Umfeld

Zusammengefasst:

U6 Dresdner Straße und Autobus 5A (ca. 2 Minuten), Schnellbahn Traisengasse
(ca. 7 Minuten), sowie die Straßenbahnlinie 2 auf der Dresdnerstraße. Millennium
City, Handelskay, Donauinsel und Innenstadt sind rasch erreichbar.
Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote in unmittelbarer
Umgebung.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

In der Gesamtmiete (840,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die
Liftkosten inkludiert (in den Haus- und Lift BK sind auch USt in Höhe von 10%
enthalten).

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 2.520,00 (Kautions 3 BMM)

Ansprechpartner:

Marieluise Engelmann

Tel: 0664 857 757 1

Mail: FELIX@felix.immobilien

| | |
|--------------------------|-------------------|
| ObjektNr: | 21 4320 |
| Ort: | 1200 Wien |
| Nähe: | U6 Dresdnerstraße |
| Wohnfläche: | 55m ² |
| Zimmer: | 2 |
| zentral begehbar: | 1 |
| Bäder: | 1 |
| WCs: | 1 |
| Keller: | vorhanden |

| | | |
|-----------------------------------|-----|--------|
| Miete brutto: | EUR | 840 |
| Miete netto: | EUR | 698,07 |
| Miete netto/m²: | EUR | 12,69 |
| Betriebskosten netto: | EUR | 141,93 |
| Kautions: | EUR | 2.520 |
| Straßenfront: | ja | |
| Einfahrt: | ja | |

| | |
|-------------------|------------|
| Mietdauer: | 4 Jahre ++ |
| verfügbar: | April |

| | |
|------------------------|-----------|
| Zustand Objekt: | gut |
| Zustand Haus: | gut |
| Geschoßanzahl: | EG + 6 |
| Stockwerk: | 4. Stock |
| Lift: | vorhanden |

| | |
|--------------------|--------------------------|
| HWB-Wert: | 37,2kWh/m ² a |
| HWB-Klasse: | B |
| GEE-Wert: | 1,82 |
| GEE-Klasse: | D |

| | |
|---------------------------|----------------|
| Lage: | gute Stadtlage |
| Verkehrsanbindung: | nordost |

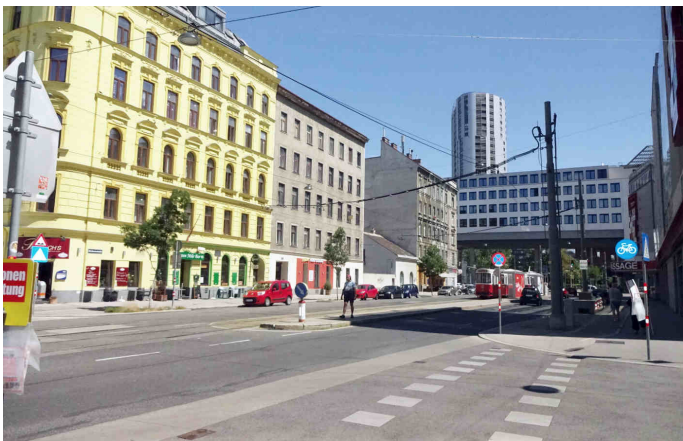
Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Fotos zu Immobilie 21 4320

**EIN BEZAUBERNDENDES APARTMENT MIT PFIFFIGEM GRUNDRISS -
ZWISCHEN U6 DRESDNERSTRASSE UND FH-TECHNIKUM**









FELIX
IMMOBILIEN

ON 21 4320

+43 664 857 757 1

www.felix.immobilien

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4320

**EIN BEZAUBERNDEN APARTMENT MIT PFIFFIGEM GRUNDRISS -
ZWISCHEN U6 DRESDNERSTRASSE UND FH-TECHNIKUM**

