RIESIGE FENSTERFLÄCHEN UND AUSZERGEWÖHNLICH GESCHICKTE RAUMPLANUNG

. . . inklusive Garagenplatz unweit EKZ Riverside, nahe Bahnhof Liesing

Das Konzept der Raumanordnung ist erfüllt von zeitgeistlichem Bedarf - geringe Grundfläche, mit Erhalt höchster Lebensqualität und gleichzeitigem Bedacht auf persönliche Bedürfnisse.

Der Werdegang - vom klassischen 2 Zimmerapartment mit Küche, hin zum räumlichen Wunderwerk (ich habe lange überlegt, keine andere Formulierung wäre treffender) geschah genau wegen dieser Bedürfnisse. Die praktische Umsetzung ermöglicht nun ein Homeoffice oder einer kleinen Familie eine Wohnoase ohne jeglichen Verzicht.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren? . . .

Raumangebot und Ausrichtung
Das ehemalige Schlafzimmer gestattet, jeden Traum in die Tat umzusetzen. Durch genial durchdachte Planänderung und dem Einsatz einer - looks like a . . . Wand - Schiebetüre, wurde anderorts das gemütliche Schlafgemach geschaffen (die 3D Visualisierung zeigt die Situation eindrucksvoll).

Aus dem hohen (5) Stock, erlaubt die riesige Fensterfront (von Wohnraum und Küche) den wohltuenden Blick ins nordseitige Grün. Die angrenzende, geschützte Loggia ist über viele Monate das verlängerte Wohnzimmer.

Ausstattung bis Zustand
Die relativ junge Anlage wurde erst vor knapp 10 Jahren den neuen Bewohnern übergeben. Das Gebäude ist in angemessen gutem Erhaltungszustand. Die Fenster sind 2-fach verglast, Fernwärme sorgt für angenehmes Raumklima.

Die Wohnung wurde sehr gepflegt unterhalten, ein Augenschmaus ist die moderne, sehr gepflegte, EINBAUKÜCHE.

Das neutrale Badezimmer ist mit Badewanne und Waschbecken ausgestattet. Der Waschmaschinenanschluss und ausreichend Platz für Utensilien finden sich ebenso dort. Die Toilette ist getrennt, und mit einem Handwaschbecken versehen.

Die beinahe unsichtbar integrierten Einbauschränke im Vorzimmerbereich bieten Stauraum von angemessener Größe.

Der Energieausweis
Energieausweis aus 06-2009
Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 36,04, Klasse (Werte von A++ bis G): B

Besonderheiten
TIEFGARAGENPLATZ IST IM MIETPREIS INKLUDIERT.

Wo genau befindet sich diese Wohnung?
Liesing, Breitenfurter Straße 378, Stiege 4, 5. Stock. Das schlangenförmige Gebäude (Anlage mit mehreren Einheiten), profitiert durch die prädestinierte Lage innerhalb des Beszirks. Praktisch vor der Türe und doch abseits vom Getümmel - das Frühstückssemmerl oder auch das größere Einkaufsvergnügen - es steht ohne weiteren Zeitaufwand bereit.

Öffentliche Linien in der Nähe:
Bahnhof Liesing mit Bus und Bahnlinien in alle Richtungen erlauben Flexibilität auch einmal ohne Auto.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten
In der Gesamtmiete (790,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert (in den Haus- und Lift BK sind auch Ust (10%) enthalten).

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 4.266,00. Zusammengesetzt aus Kaution 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (1.896,00 inkl. Ust)

Willkommen bei FELIX - wir nehmen uns viel Zeit für Sie!

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

ObjektNr:	21 4327
Ort:	1230 Wien
Nähe:	Liesing/Riverside
Wohnfläche:	55m²
Loggia:	9m²
Zimmer:	2
zentral begehbar:	2
Bäder:	1
WCs:	1
KFZ:	inkludiert
Keller:	vorhanden
Miete brutto:	EUR 790
Miete netto:	EUR 628,42
Miete netto/m²:	EUR 11,43
Betriebskosten netto:	EUR 161,58
Kaution:	EUR 2.370
Vermittlungshonorar:	EUR 1.896
Mietdauer:	4 Jahre ++
verfügbar:	sofort
Zustand Objekt:	sehr gut
Baujahr:	2009
Zustand Haus:	sehr gut
Geschoßanzahl:	EG + 4 + DG
Stockwerk:	5. Geschoss
Lift:	vorhanden
Himmelsrichtung:	Norden
HWB-Wert:	36,04kWh/m²a
HWB-Klasse:	B
Lage:	Stadtlage, Grünblick
Lärmbelästigung:	Ruhelage
Verkehrsanbindung:	Autobus, Bahnlinien

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

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

Fotos zu Immobilie 21 4327

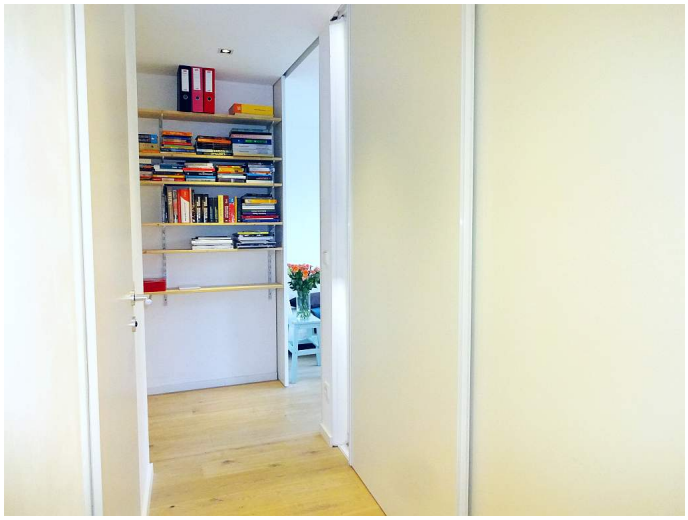
RIESIGE FENSTERFLÄCHEN UND AUSZERGEWÖHNLICH GESCHICKTE RAUMPLANUNG

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4327

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4327

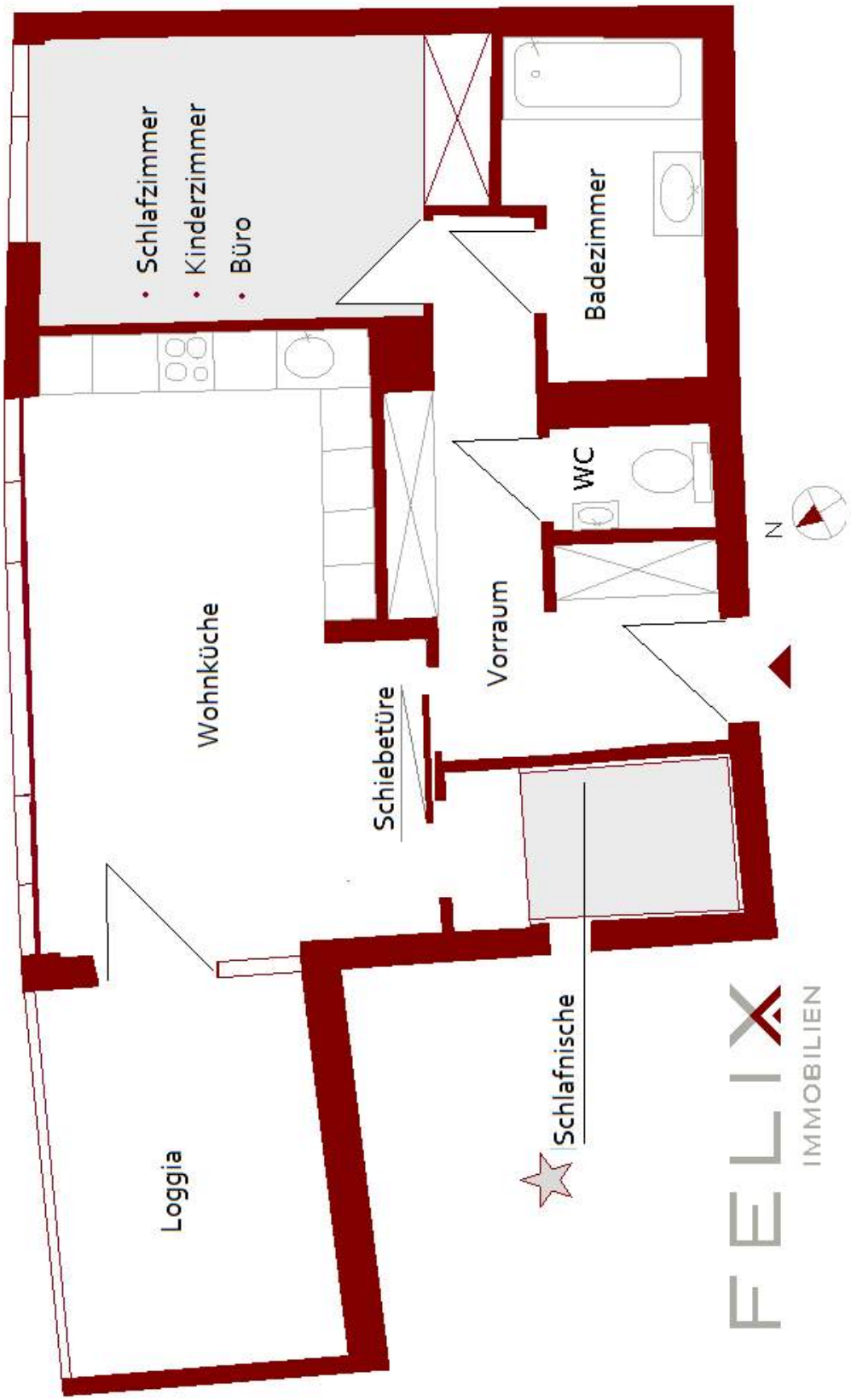
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4327

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



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4327

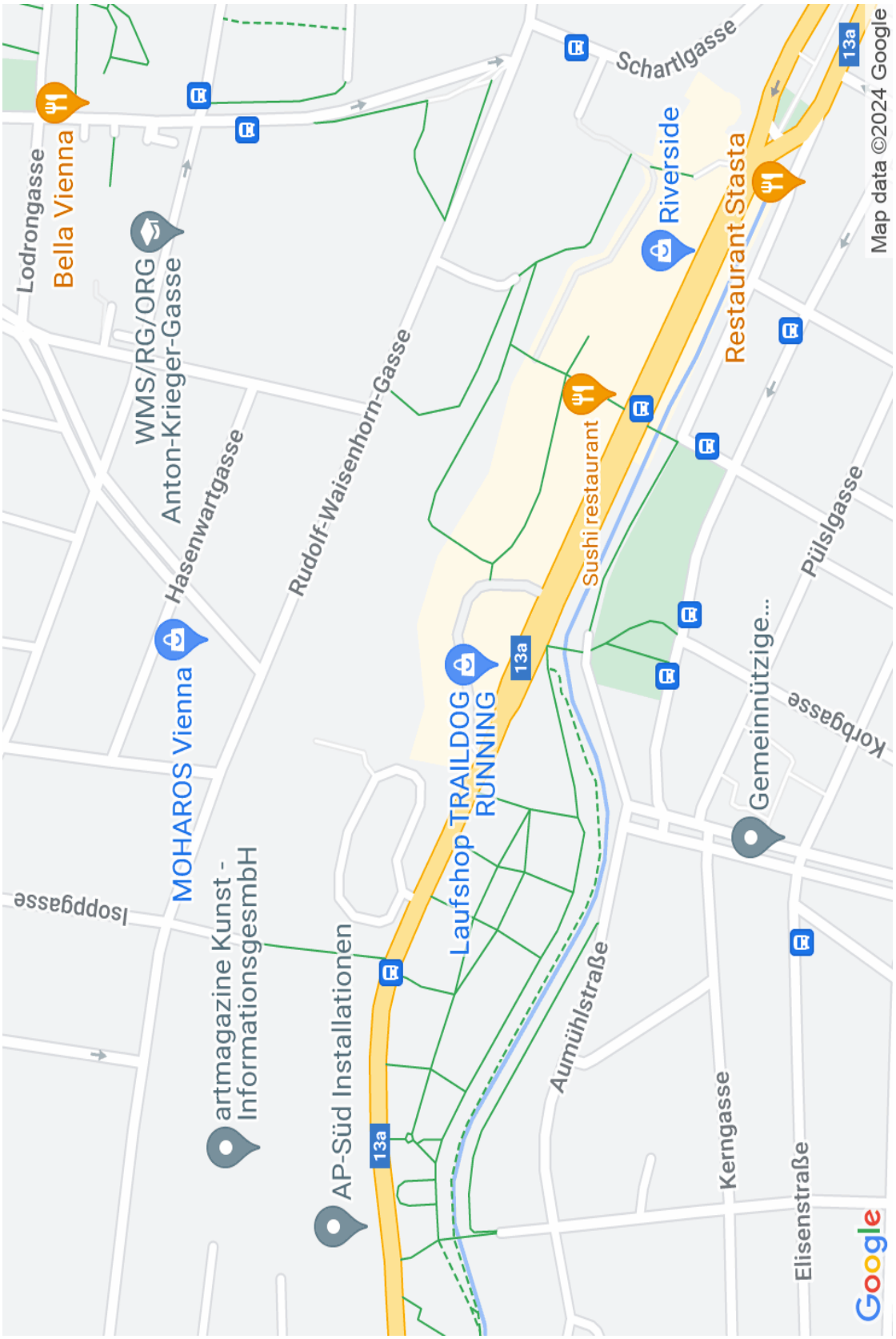
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4327



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4327

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4327

RIESIGE FENSTERFLÄCHEN UND AUSZERGEWÖHNLICH GESCHICKTE RAUMPLANUNG



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

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4327