

**TRENDIGE ARCHITEKTUR - ZWEI BALKONE - ZWEI ZIMMER -  
NÄHE MARIAHILFERSTRASSE, U3, U6**

**. . . moderne Wohnung mit zentral begehbaren Zimmern**

Individuell, modern, stylisch und lässig . . . zwischen Sechshausersstraße und Mariahilferstraße, U3, U6

Das westseitige Wohnzimmer sowie das gut geschnittene, nach Osten ausgerichtete, Schlafzimmer sind separat begehbar. Die Badezimmerinsel ist, ganz dem Trend folgend, im Mittelpunkt der Wohnung platziert und bildet mit der angrenzenden Küche eine gelungene Einheit.

Ein Frühstück auf dem Balkon bietet einen tollen Start in den Tag. Die beiden Balkone haben zusammen eine Gesamtfläche von rund 13m<sup>2</sup>!

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren? . . .

**Ausstattung bis Zustand**

Schöner Parkettböden, bodentiefe Panoramafenster, das Badezimmer mit Wannenbad (Duschwand aus Glas) Waschtisch und Waschmaschine, moderne Komplettküche mit Sitzplatz.

Wohnraumbelüftung, Sat, Telekabel und Telefonanschluss. Das Gebäude ist absolut energieeffizient gebaut. Mit Stufe "A" entspricht es dem Niveau eines Niedrigenergiehauses. Bodenheizung Fernwärme (die einzelnen Wohnbereiche können unabhängig voneinander nach persönlicher Vorliebe geregelt werden)

**Der Energieausweis**

Energieausweis aus 2009-04  
Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 16, Klasse (Werte von A++ bis G): A

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

In der Turnergasse 24, dem auffälligsten und modernsten Gebäude (fertiggestellt 2011) in dieser Gasse. Die Turnergasse ist eine ruhige Einbahnstraße zwischen Äußerer Mariahilfer- und Sechshausersstraße. Zentral gelegen - perfekt!

**Einkaufen und CO - mit Bus, Bim und U-Bahn!**

VERKEHR - Auch ohne Auto ist Ihre Flexibilität gesichert. U6 Gumpendorferstraße, Straßenbahn 52, 58, Autobus 12A und 57A. Weiterführender Knotenpunkt: BahnhofCity (Westbahnhof) mit U3, U6, S-Bahn, Bim 18 und 6.

EINKAUF - Entlang der Äußeren Mariahilfer Straße befinden sich Einkaufsmöglichkeiten aller Art. Auch die ärztliche Infrastruktur ist gut.

BILDUNG - Schulen, Kindergärten, etc. Bei Bedarf helfen wir Ihnen gerne weiter.

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

In der Gesamtmiete (750,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert (in den Haus- und Lift BK sind auch Ust (10%) enthalten).

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 4.050,00. Zusammengesetzt aus Kautions 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (1.800,00 inkl. Ust)

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

**----- DO YOU SPEAK ENGLISH -----**

Vorraum, separates WC mit Handwaschbecken, trockener Einlagerungsraum im Erdgeschoß.

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

**ObjektNr:** 21 4328  
**Ort:** 1150 Wien  
**Nähe:** BahnhofCity West

**Wohnfläche:** 60m<sup>2</sup>  
**Balkon:** 13m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 2  
**zentral begehbar:** 2  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 1  
**Keller:** Einlagerungsraum

**Miete brutto:** EUR 750  
**Miete netto:** EUR 662,35  
**Miete netto/m<sup>2</sup>:** EUR 11,04  
**Betriebskosten netto:** EUR 87,65  
**Kautions:** EUR 2.250  
**Vermittlungshonorar:** EUR 1.800

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

**Zustand Objekt:** gut  
**Baujahr:** 2010/2011  
**Zustand Haus:** sehr gut  
**Geschoßanzahl:** EG + 4 + DG  
**Stockwerk:** 1.Stock  
**Lift:** vorhanden  
**Himmelsrichtung:** S-W-N-O

**HWB-Wert:** 16kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** A

**Lage:** Stadtlage  
**Verkehrsanbindung:** U6, U3, Bim, Bus

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

Fotos zu Immobilie 21 4328

TRENDIGE ARCHITEKTUR - ZWEI BALKONE - ZWEI ZIMMER -  
NÄHE MARIAHILFERSTRASSE, U3, U6

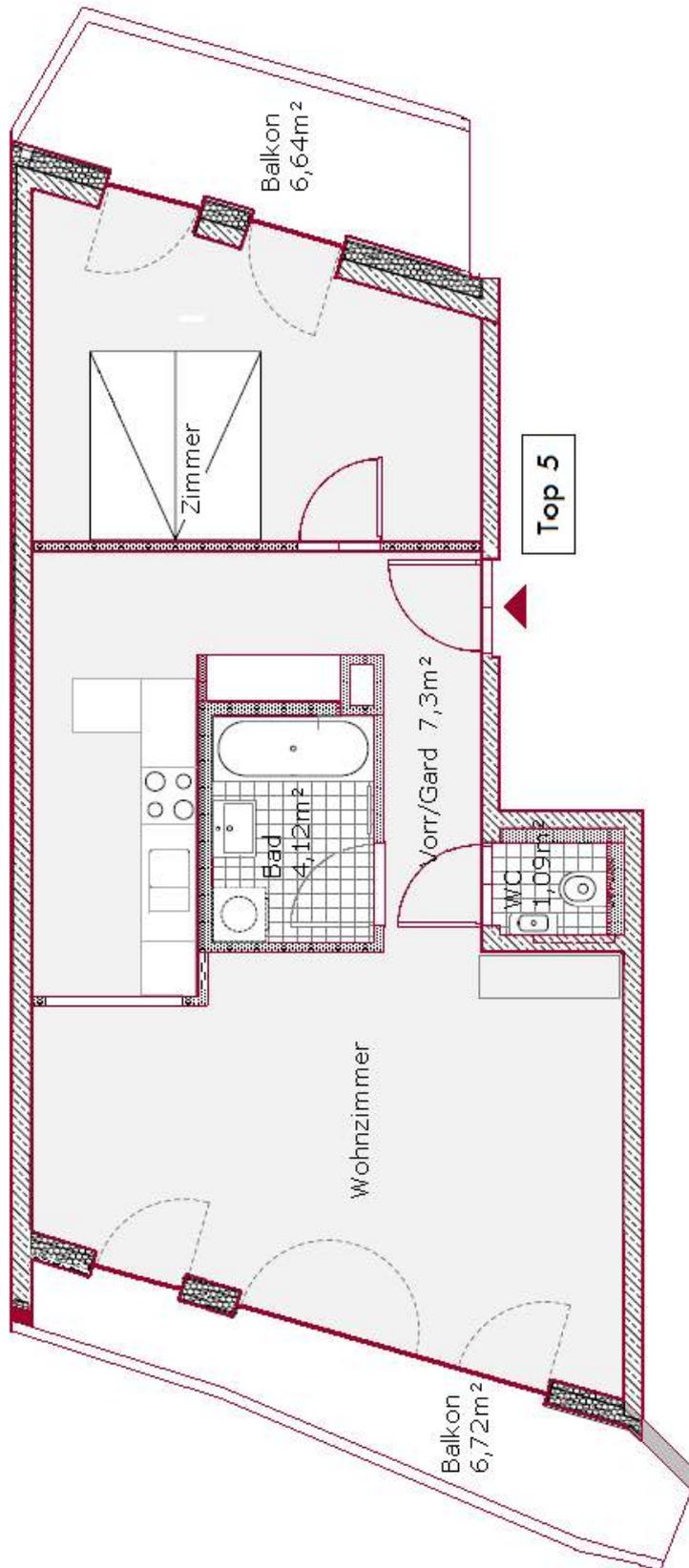












www.felix.immobilien +43 664 857 757 1 ON 21 4328

**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4328**

**TRENDIGE ARCHITEKTUR - ZWEI BALKONE - ZWEI ZIMMER -  
NÄHE MARIAHILFERSTRASSE, U3, U6**

