

**REPRÄSENTATIV WIE LIEBENSWERT, LEIDENSCHAFTLICH,
GEMÜTLICH, GROSZZÜGIG, LEBENSWERT**

**. . . wohnen und repräsentieren, ruhige Innenhofterrasse,
Kamin, PARKPLATZ inkludiert, Gebäude generalsaniert,
barrierefrei**

Wohnen, zuhause sein, kochen, essen, leben!

Die ideale Anordnung der einzelnen Bereiche, machen wohnen und repräsentieren zum Erlebnis. Es kann nicht besser kommen. Diese wunderbare Wohnung ist gut ausgestattet und sofort beziebar. Die ruhige Innenhofterrasse grenzt an Vorraum, dem Wohn/Essbereich und dem danebenliegenden Gästezimmer.

Die prädestinierte Lage in U-Bahn-Nähe, zwischen Mariahilferstraße und Westbahnstraße, unterstreicht die Attraktivität des neuen Zuhauses.

Sie möchten alles über diese Wohnung erfahren?

Ausstattung bis Zustand

Ein besonderes Highlight ist die große, zentral angeordnete und bestens ausgestattete Kücheninsel. Wohnräume sind mit elegantem Parkett verlegt, Nassräume sind verfliest und modern ausgestattet. Badewanne und verglaste Dusche unterstützen jegliche Leidenschaft. Der Waschmaschinenanschluss ist im geräumigen Abstellraum untergebracht.

Gekocht wird elektrisch, für wohlige Wärme sorgen die zentrale Heizanlage sowie der stylische Ofen im Wohnzimmer, er lädt zum gemütlichen plaudern und kuscheln ein.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Der Tiefgaragenplatz (Stapelparker) ist im Mietpreis bereits inkludiert.

Der Energieausweis

Energieausweis aus 04-2013

Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 58, Klasse (Werte von A++ bis G): C, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,49, Klasse (Werte von A++ bis G): C

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

Der klassische Altbau in der Seidengasse / Höhe Kaiserstraße wurde 2005 hochwertig generalsaniert, in diesem Zusammenhang entstanden auch zwei Dachgeschossesebenen. In vierter Wohnebene (Dachausbau) befindet sich diese schöne Wohnung. Das Gebäude steht in Gehweite zu U3 Zieglergasse und Westbahnhof. Von dort sind auch die Westbahn, der Flughafenbus (direkte Verbindung) und verschiedenste Straßenbahnlinien - in jegliche Richtung, erreichbar.

Sollten Sie einmal auf das Auto verzichten wollen, gewährt die allgemein gute Infrastruktur, Nähe zur Mariahilferstraße, allergrößte Flexibilität. Supermärkte, attraktive Kultur- und Gastronomiezentren, Siebensterngasse und Spittelberg sind zu Fuß erreichbar.

WILLKOMMEN in Ihrem neuen Zuhause!

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

In der Gesamtmiete (1.695,00) sind der Tiefgaragenplatz, die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert (in den Haus- und Lift BK ist auch Ust enthalten).

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 9.153,00. Zusammengesetzt aus Kautions 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (4.068,00 inkl. Ust)

Ansprechpartner:

Marieluise Engelmann

Tel: 0664 857 757 1

Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr:	21 4331
Adresse:	Seidengasse 37
Ort:	1070 Wien
Nähe:	Mariahilferstraße
Wohnfläche:	107m²
Terrasse:	15m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
KFZ:	ja
Keller:	vorhanden

Miete brutto:	EUR 1.695
Miete netto:	EUR 1.371,76
Miete netto/m²:	EUR 12,82
Betriebskosten netto:	EUR 323,24
Kautions:	EUR 5.085
Vermittlungshonorar:	EUR 4.068

Mietdauer:	4++
verfügbar:	ab sofort

Zustand Objekt:	sehr gut
Baujahr:	ca. 1900/DG 2005
Zustand Haus:	sehr gut
Geschoßanzahl:	EG + 5
Stockwerk:	4. Stock/DG
Lift:	vorhanden
Himmelsrichtung:	Ost-West

HWB-Wert:	58kWh/m²a
HWB-Klasse:	C
GEE-Wert:	1,49
GEE-Klasse:	C

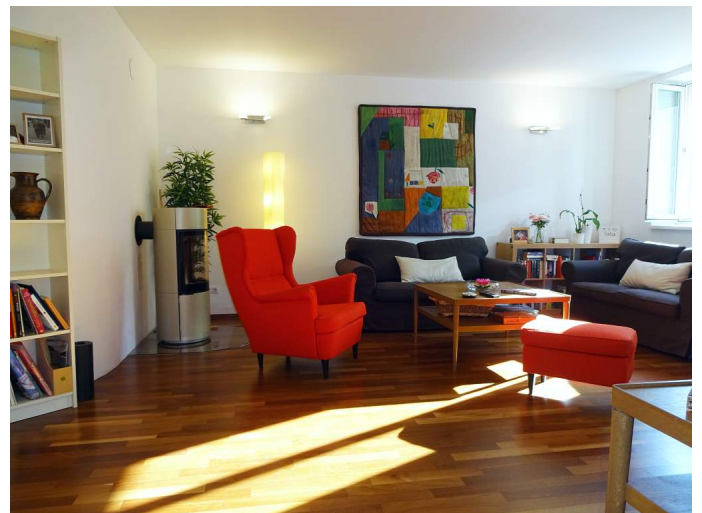
Lage:	Stadtlage
Verkehrsanbindung:	U3 Zieglergasse

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Fotos zu Immobilie 21 4331

**REPRÄSENTATIV WIE LIEBENSWERT, LEIDENSCHAFTLICH,
GEMÜTLICH, GROSZZÜGIG, LEBENSWERT**





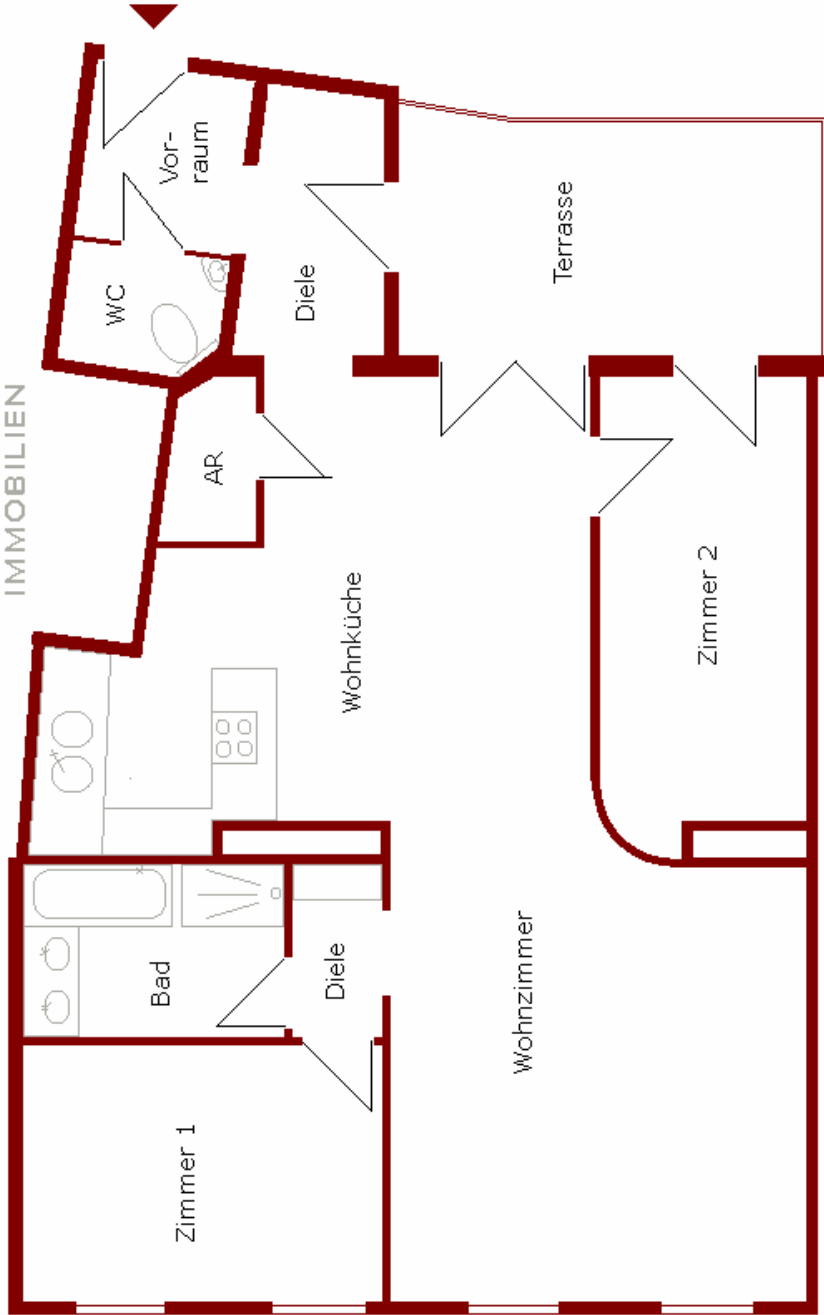








FELIX
IMMOBILIEN



ON 21 4331

+43 664 857 757 1

www.felix.immobilien

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4331

**REPRÄSENTATIV WIE LIEBENSWERT, LEIDENSCHAFTLICH,
GEMÜTLICH, GROSZZÜGIG, LEBENSWERT**

