

**HERRLICH SIXTY - DREI ZIMMER ZWEI BALKONE -  
GROSZZÜGIGE LIEBHABERWOHNUNG MITTEN IM GRÜNEN  
... sonnig, ruhig, charmant - Wohnung zwischen  
Gersthoferstraße und Felix-Dahn-Straße**

Von Sonne durchflutet und umgeben von duftendem Grün präsentiert sich dieses außergewöhnlich charmante Apartment mit Süd-, Ost- und Nordausrichtung.

Architektonisch überzeugen der großzügige, offen angelegte, Wohnraum und die beiden Balkone. Bereits der erste Blick verspricht das erwünschte Wohnerlebnis.

Die sanierte Wohnung bewahrt das Flair der Sechziger ? stilvoll, mit liebevoll erhaltenen Originalelementen und einer feinen Balance zwischen Retro und Zeitlosigkeit.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren? . . .

**Raumangebot und Ausrichtung**

Nord-Ost-Süd Ausrichtung mit großzügigem Wohnraum, reizender Bibliothek mit Balkon, ruhigem Schlafzimmer mit Balkon, nostalgischer Küche, elegantem Badezimmer, separater Toilette und nicht zuletzt dem praktischen Abstellraum.

Ein großes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

**Ausstattung bis Zustand**

Klassischer Stäbchenparkett (Kachelmuster) in den Wohnräumen, Vorraum Linoleum in ansprechendem Rot. Die Nassräume sind verflies. Das große Badezimmer - es ist in elegantem Schwarz gehalten, der Boden "original Terrazzo" von anno dazumal. An allen Fenstern, doppelt verglast und aus Kunststoff, wurde eine Beschattung in Form von Lamellenrollos, angebracht.

In der Küche- "original erhaltenen aus den 70ern" wird elektrisch gekocht. Haus-Zentralheizung sorgt für angenehme Temperaturen, warmes Wasser erzeugt der Boiler im Badezimmer. Waschmaschinenanschluss befindet sich ebenfalls im Bad. Anschlüsse für Telefon und Telekabel.

**Der Energieausweis**

Energieausweis aus 09-2016.

Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a 103, Klasse D, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 2,43, Klasse E

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

In der Eigentumsanlage Gersthoferstraße 118-120 und Felix-Dahn-Straße 4. Die gegenständliche Wohnung befindet sich - repräsentativ platziert, im Gebäude am obersten Ende der Anlage.

**Recherche zum Umfeld**

Beliebt ist der Ort im besonderen wegen seiner naturnahen Lage. So finden sich viele große und kleinere Parks in Fußweite. In der Nähe der Wohnadresse befindet sich die Peter Jordan Straße, zu Fuß keine 10 Minuten entfernt, Gastronomie und Einkaufserlebnis am Gersthofer Platzl sowie der Döblinger Friedhof und die Universität für Bodenkultur.

Flexibilität auch ohne Auto:

Bequem erreichbar sind sowohl die inneren Bezirke als auch die viel versprechenden Ausflugsziele im Westen unserer Stadt. Mit der Buslinie 40A (ab Schottentor) gehts direkt in die Felix-Dahn-Straße. Wenn Sie auf dem Weg nach Hause noch den täglichen Einkauf erledigen möchten/müssen, dann lohnt es sich, die Straßenbahn Linie 41 zu wählen. Jedenfalls sind Sie öffentlich, ganz bequem unterwegs.

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

In der Gesamtmiete (1.584,12) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten (inkl. 10% Ust) sowie das monatliche Aconto für Wärmeenergie (Heizung inkl. 20%) inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung: ? 4.800.- Kautions.

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

**Ansprechpartner:**

**Marieluise Engelmann**

**Tel: 0664 857 757 1**

**Mail: FELIX@felix.immobilien**

**ObjektNr:** 21 4340  
**Ort:** 1180 Wien  
**Nähe:** Friedhof Döbling

**Wohnfläche:** 89m<sup>2</sup>  
**Balkon:** 10,80m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 3  
**zentral begehbar:** 2  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 1

**Miete brutto:** EUR 1.380  
**Miete netto:** EUR 1.152  
**Miete netto/m<sup>2</sup>:** EUR 12,94  
**Betriebskosten netto:** EUR 228  
**Heizkosten:** EUR 204,12  
**Gesamtkosten:** EUR 1.584,12  
**Kautions:** EUR 4.800

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

**Zustand Objekt:** gut  
**Baujahr:** ca. 1959  
**Zustand Haus:** gut  
**Geschoßanzahl:** EG + 3  
**Stockwerk:** Hochparterre  
**Himmelsrichtung:** Ost-West

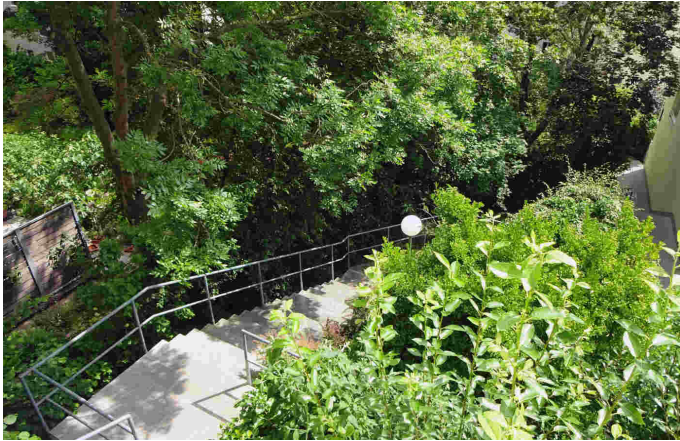
**HWB-Wert:** 103kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** D  
**GEE-Wert:** 2,43  
**GEE-Klasse:** E

**Lage:** sehr gute Grünlage  
**Lärmbelästigung:** Ruhelage  
**Verkehrsanbindung:** Bus, Bim

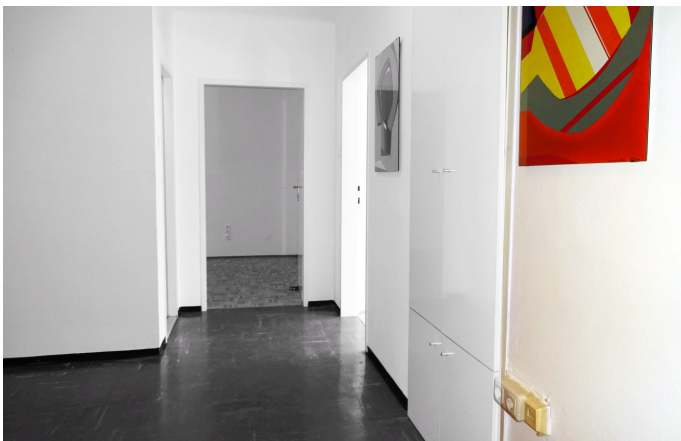
**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

Fotos zu Immobilie 21 4340

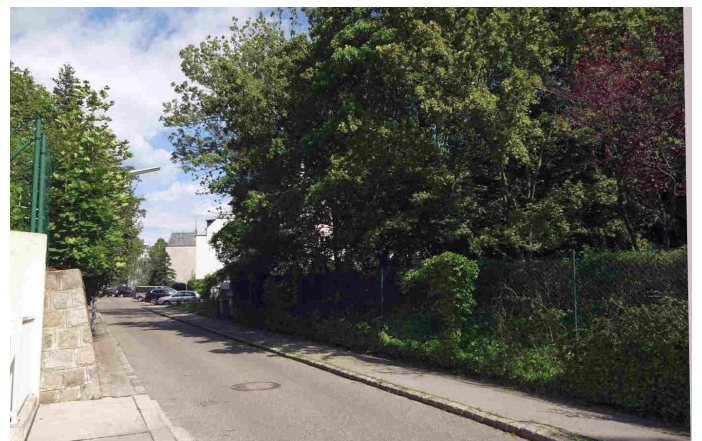
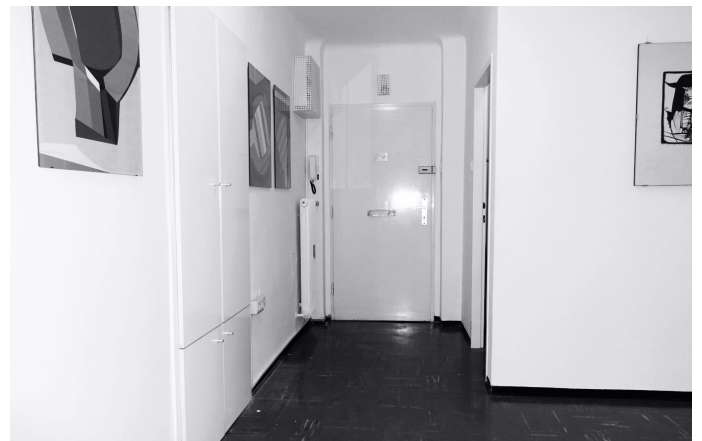
**HERRLICH SIXTY - DREI ZIMMER ZWEI BALKONE -  
GROSZZÜGIGE LIEBHABERWOHNUNG MITTEN IM GRÜNEN**



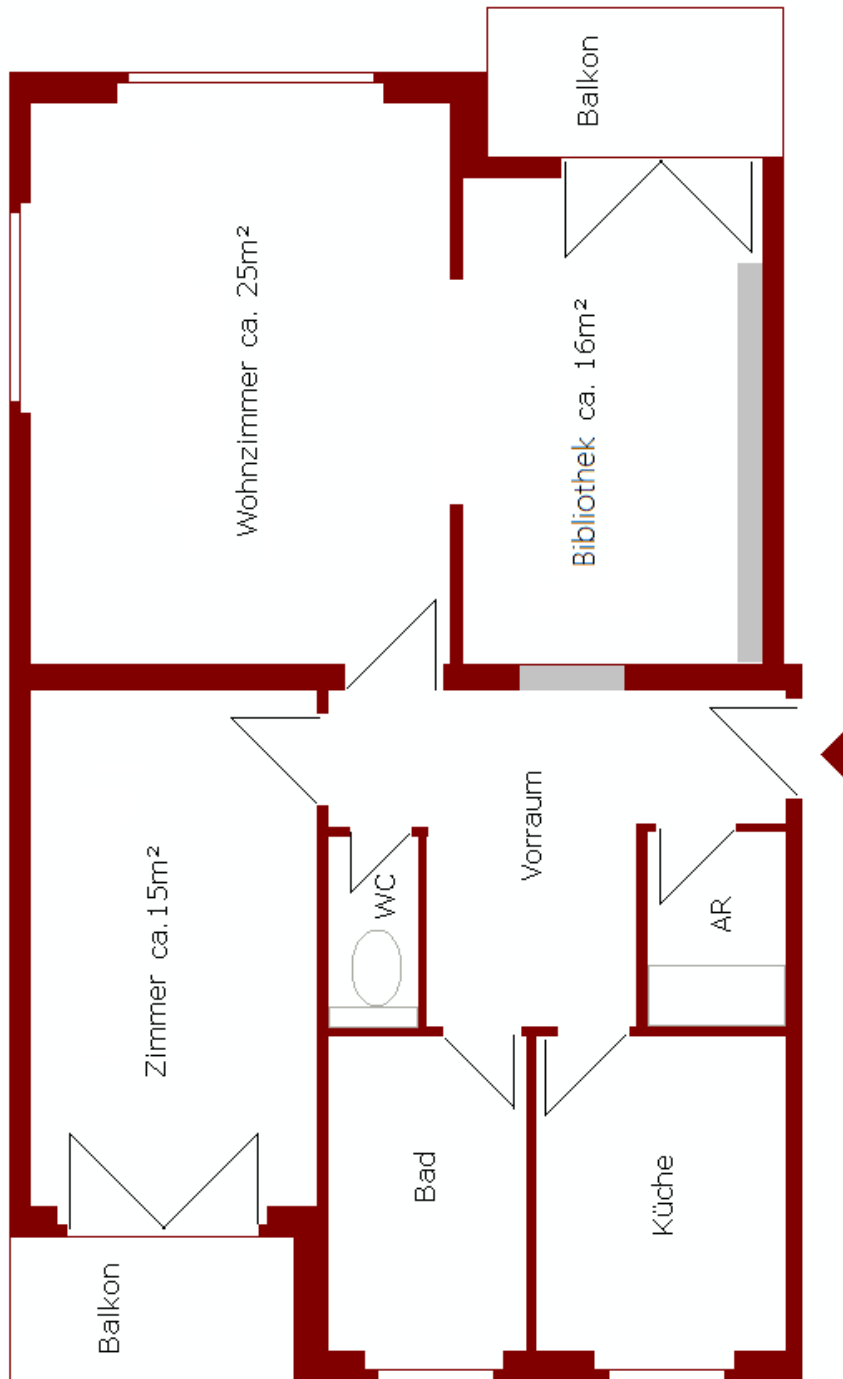












ON 21 4340

+43 664 857 757 1

[www.felix.immobilien](http://www.felix.immobilien)

**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4340**

**HERRLICH SIXTY - DREI ZIMMER ZWEI BALKONE -  
GRÖSZZÜGIGE LIEBHABERWOHNUNG MITTEN IM GRÜNEN**

