

## EINE WIRKLICH ENTZÜCKENDE WOHNUNG, VIELLEICHT UNSERE ERSTE

. . . schick und fein mit extra großer Loggia und neuer Küche

Genug vom Gemeinschaftsbad in der WG? Genug vom Speisesaal im Studentenheim?

52m<sup>2</sup> und alles drinn' was nötig ist. Sie besitzen Fantasie und haben Bedürfnis nach einem eigenen Rückzugsort? Sie besitzen Stolz, mit dem Sie Ihre neue Wohnung präsentieren werden. Dann ist das genau die Richtige. Jetzt heist es aber schnell sein.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren?

### WOHNPROJEKTE

#### Raumangebot und Ausstattung

Ost-Süd-Ausrichtung! Wohnraum mit integrierter Küche, Schlafzimmer, Wannenbadezimmer, Vorraum, separates WC und Riesenbalkon/Loggia. Parkettböden und Fliesen, Isolierglasfenster, Gasetagenheizung, Küchenzeile, Badezimmer mit Wanne, Telekabel.

#### Der Energieausweis

Energieausweis aus 05-2019

Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 93, Klasse (Werte von A++ bis G): C, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,81, Klasse (Werte von A++ bis G): D

#### Wo genau befindet sich diese Wohnung?

Die Wohnung befindet sich in der Schrötergasse, bei der Favoritenstraße. Gleich beim Antonsplatz und gra'd 2 Minuten vom Reumannplatz entfernt.

#### Recherche zum Umfeld

Ausgesprochen gute Verkehrssituation - wunderbare Verkehrsanbindung mit U1, Bussen und Straßenbahn. Ihre Flexibilität ist auch ohne Auto garantiert, Einkaufsmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden. Das Frühstückssemmerl vom Billa gibts gleich ums Eck. Reumannplatz und Favoritenstraße heißen für zahlreiche Möglichkeiten "Willkommen".

#### Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

In der Gesamtmiete (690,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten, die Möbelmiete sowie die Liftkosten inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung 2.070.- Kauton, 0 Provision

#### Ansprechpartner:

Benutzer Beate29

Tel: 0664 857 757 2

Mail: [FELIX@felix.immobilien](mailto:FELIX@felix.immobilien)

**ObjektNr:** 29 4345  
**Ort:** 1100 Wien  
**Nähe:** U1 Reumannplatz

**Wohnfläche:** 43,50m<sup>2</sup>  
**Loggia:** 23,30m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 2  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 1

**Miete brutto:** EUR 690  
**Miete netto:** EUR 453,18  
**Miete netto/m<sup>2</sup>:** EUR 10,42  
**10% USt:** EUR 62,73  
**Betriebskosten netto:** EUR 174,09  
**Kauton:** EUR 2.070

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

**Zustand Objekt:** gut  
**Baujahr:** ca. 2000  
**Zustand Haus:** gut  
**Geschoßanzahl:** EG + 4 + DG  
**Stockwerk:** 5. Stock/Dachgeschoss  
**Lift:** vorhanden

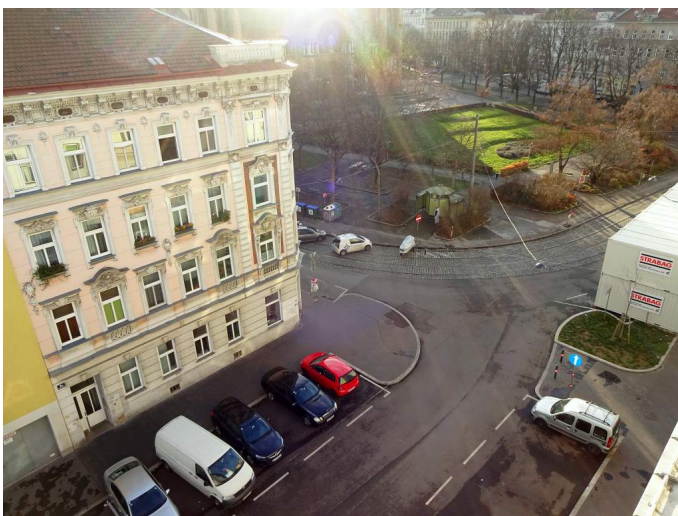
**HWB-Wert:** 93kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** C  
**GEE-Wert:** 1,81  
**GEE-Klasse:** D

**Lage:** Stadtlage  
**Verkehrsanbindung:** U1, Bim, Bus

#### Raum für Ihre persönlichen Notizen:

**Fotos zu Immobilie 29 4345**

**EINE WIRKLICH ENTZÜCKENDE WOHNUNG, VIELLEICHT UNSERE  
ERSTE**







**Umgebungsplan zu Immobilie 29 4345**

**EINE WIRKLICH ENTZÜCKENDE WOHNUNG, VIELLEICHT UNSERE ERSTE**

