

**PROVISIONSFREI . . . UNBEFRISTET, GROSSZÜGIG UND
BARRIEREFREI, MIT WOHNALON, VERANDA UND BALKON
. . . zum Repräsentieren, Wohnen, Arbeiten, Wohlfühlen und
Spass haben**

Ohne Barrieren ist die neue Wohnung vom Gehsteig aus zu erreichen. Der riesige Wohnsalon ist ein Paradies um Ihre Gäste zu empfangen, Freunde und Familie zu bewirten. Die winterfeste 10m² Veranda mit Loggia-Charakter ist ein besonderer Ort zum Relaxen und der Balkon ist der perfekte Ort für ein gemütliches Gläschen nach einem ausgefüllten Tag.

Kleines Haus ganz GROSS! In der letzten Etage unter dem Dachgeschoss ist die Kühldecke ein Highlight von besonderem Wert. Das kürzlich kernsanierte, alte Gründerzeithaus aus dem Jahre 1908 ist außerdem ein Meister des sparsamen und nachhaltigen Heizens. Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren!

Raumangebot und Ausrichtung

Die Wohnung orientiert sich nach Westen (Wohnsalon und Zimmer 2), Badezimmer und Zimmer 3 blicken nach Osten. Die zentral gelegene Küche profitiert von der lichtdurchfluteten Veranda. Separate Gästetoilette, großes Kellerabteil. Ein KFZ-Abstellplatz kann angemietet werden.

Ausstattung bis Zustand

Das Gebäude wurde technisch hochwertig saniert. Ein Lift mit barrierefreiem Zugang wurde eingebaut, Steigleitungen erneuert, Balkone aufgesetzt und Veranden winterfest gebaut. Der Wohnhaussanierung verdankt auch diese Wohnung ihren teilweise neuen Schliiff.

Raumhöhe 3 Meter, Parkett in den Wohnräumen, die Nassräume sind verflieset. Das wunderschöne, 120 Jahre alte Deckengewölbe im Badezimmer (mit Fenster) begeistert immer wieder. Es ist ausgestattet mit Eck-Badewanne, Glaskabinendusche, Toilette, Waschmaschinenanschluss. Die Küche ist mit Anschlüssen versehen.

Die Fenster sind 3-fach verglast. Für kühles Raumklima sorgt die neue, durchgehende Kühldecke, für sparsame wohlige Wärme ist die nachhaltige Erdwärme-Heizung zuständig. Die Energiewerte sind hervorragend (s.u.)

Der Energieausweis

Energieausweis aus 03-2019
Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 31,42 : B, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 0,889: E

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

Genau zwischen dem Kardinal-Rauscher-Platz und der Hütteldorferstraße und unweit zur U3 ? Ausgang Wasserwelt. Die großzügige Wohnung befindet sich in der 3. Etage des aufwendig sanierten Althauses Holohergasse 22. Das Gebäude aus dem Jahre 1908 liegt in unmittelbarer Nähe zum Meiselmarkt, der Parkgarage Meiselmarkt und dem Forscheritschpark.

Viele Sportmöglichkeiten und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Umgebung, wie zum Beispiel der angrenzenden Schmelz. Im Auer-Welsbach-Park vor Schönbrunn - ein Spaziergang von ca. 18 Minuten, lässt sich immer eine Runde drehen. Schönbrunn gilt ja ohnehin als extravaganter Ort für Kultur und Raum für außerordentliche Entspannung. Die Wiener Stadthalle ist in etwa 12 Minuten, das Technische Museum in 13 Minuten erreichbar.

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

Verkehr: Mit Nähe zu den U3 Stationen Johnstraße & Schweglerstraße, zu den Straßenbahnlinien 9 und 49 und zur Autobuslinie 12A, sowie zum Westbahnhof, ist die Wohnung bestens an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden.

Einkauf: Geschäfte, um den täglichen Einkauf zu erledigen, befinden sich in der Hütteldorferstraße bzw. dem nahe gelegenen Meiselmarkt.

**Privatangebot:
Direktangebot vom Eigentümer.
Bitte senden Sie eine Kontaktanfrage**

ObjektNr: 21 4357
Ort: 1150 Wien
Nähe: Wasserwelt

Wohnfläche: 134,61m²
Loggia: 1,82m²
Balkon: 4,42m²
Aussenfläche ges.: 6,24m²
Zimmer: 3
Bäder: 1
WCs: 2

Miete brutto: EUR 1.746,93
Miete netto: EUR 1.267,78
Miete netto/m²: EUR 9,39
10% USt: EUR 158,81
Betriebskosten netto: EUR 320,34
Heizkosten: EUR 161,53
Gesamtkosten: EUR 1.908,46
Kautiön: EUR 6.000
Vertragserrichtung: EUR 175
Vermittlungshonorar: provisionsfrei für Käufer

Mietdauer: unbefristet
verfügbar: sofort

Zustand Objekt: gut
Baujahr: 1908/2020-21
Zustand Haus: generalsanierter Altbau
Geschoßanzahl: EG + 3 + DG
Stockwerk: 3. Stock
Lift: vorhanden
Himmelsrichtung: Ost, West

HWB-Wert: 31,42kWh/m²a
HWB-Klasse: B
GEE-Wert: 0,889
GEE-Klasse: E

Lage: Stadtlage
Lärmbelästigung: Hoflage und Straßenlage
Verkehrsanbindung: U3, Bim, Bus

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

In der Gesamtmiete (1.908,46) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 8.083,46. Zusammengesetzt aus Kautions ? 6.000,- und Vertragserrichtung ? 175,- Vermittlungshonorar 2 BMM (0,00 inkl. Ust)

Fotos zu Immobilie 21 4357

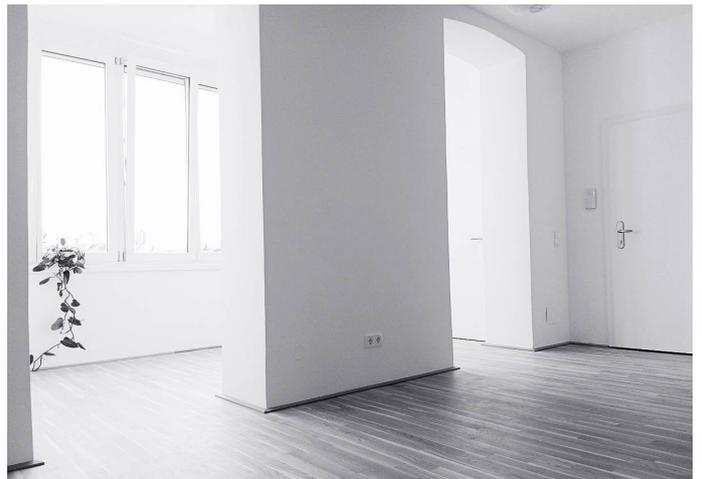
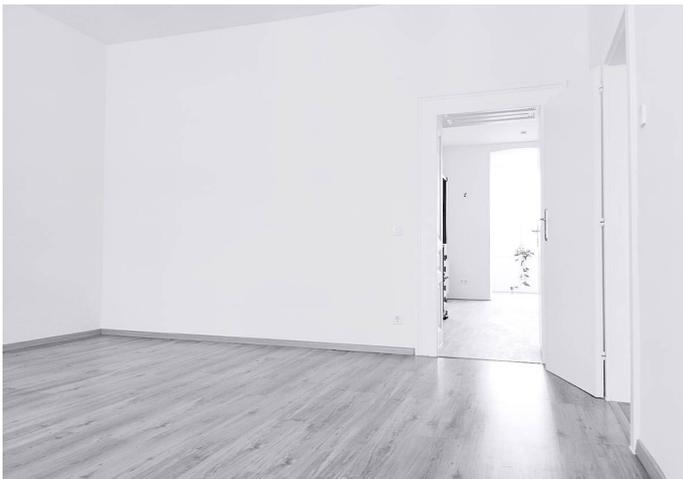
**PROVISIONSFREI . . . UNBEFRISTET, GROSSZÜGIG UND
BARRIEREFREI, MIT WOHN-SALON, VERANDA UND BALKON**



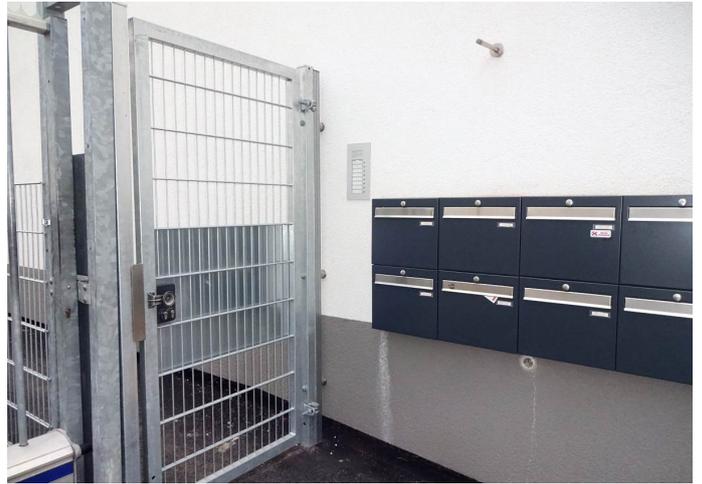


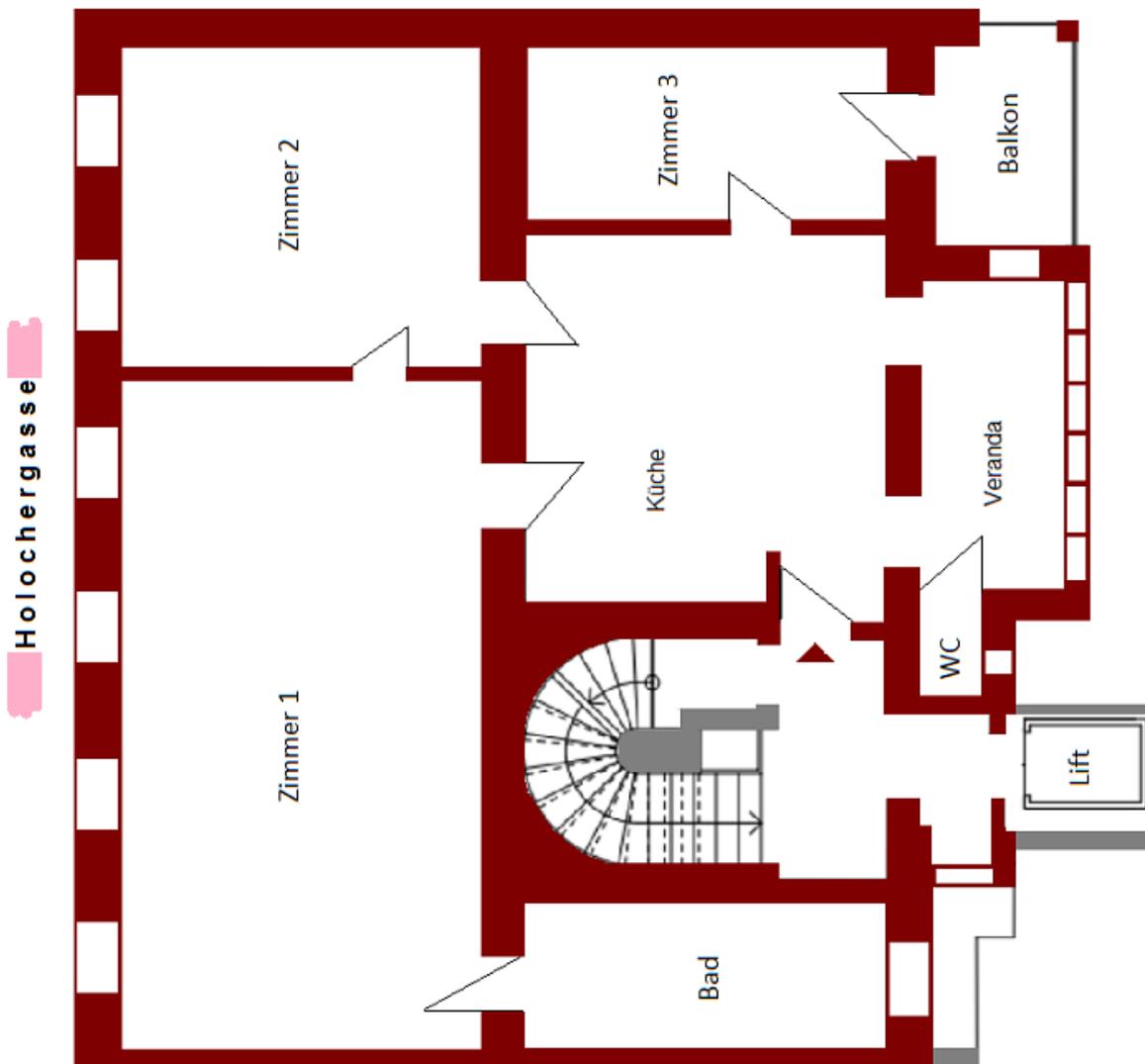












Umgebungsplan zu Immobilie 21 4357

PROVISIONSFREI . . . UNBEFRISTET, GROSSZÜGIG UND
BARRIEREFREI, MIT WOHNALON, VERANDA UND BALKON

