

**FREUNDLICH, GEMÜTLICH UND GAR NICHT KLEIN IST DIE NEUE
WOHNUNG - NAHE YPPENPLATZ**

**. . . das neue Zuhause für ein oder zwei Personen (teilweise
möbliert) Gemeinschaftsterrasse**

Barrierefrei und extravagant im Schnitt, vielleicht Ihre erste eigene Bleibe? Freundliche Wohnung mit großem Wohn- Schlafräum mit elegantem und gut geplanten Schrank eingerichtet. Ein großes Fenster im Badezimmer sorgt für Wohlfühlmomente.

Die offene Küche hin zum Essraum lädt ein zum geselligen Miteinander. Der gesamte Grundriss ist sehr großzügig gestaltet und für 1-2 Personen eine gute Möglichkeit für ein glückliches Zuhause.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren? . . .

Raumangebot und Ausstattung

Der Grundriss:

Wohnzimmer mit integrierter Küche und Schlafzimmer oder lieber Wohn-Schlafräum? Die Küche ist ausgestattet und sehr platzsparend in einer Nische untergebracht.

Der Parkettboden ist durchgehend verlegt, die Nassräume verflies. Das Badezimmer ist äußerst geräumig, mit Badewanne, großem Fenster und jugendlichem Badezimmermöbel ausgestattet. Vorraum mit Gardarobe, separate Toilette. Gekocht wird elektrisch, die Gasetagenheizung sorgt für wohlige Wärme.

ACHTUNG:

Nachtkasterl und Bett und Anrichte werden nicht mitvermietet (nur der Schrank bleibt als Inventar in der Wohnung)

Der Energieausweis

Energieausweis aus 05-2019. Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 78,94, Klasse C, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,658, Klasse C

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

Schellhammergasse, Ecke Hubergasse - in einem vor weniger als 20 Jahren saniertem Gebäude. Es liegt zwischen Yppenplatz und Hubertpark. Ganz in der Nähe des Brunnenmarktes, wartet diese schöne Wohnung auf seine neuen Mieter.

Die Lage ist kulturell durchwachsen und wird längst nicht mehr als Geheimtip gehandelt. Das Brunnenmarktgrätzl erfreut sich besonderer Beliebtheit bei künstlerisch tätigen Kreisen und modernen Menschen.

Recherche zum Umfeld

Auch ohne Auto ist Ihre Flexibilität gesichert. Gute öffentliche Verkehrsanbindung mit Straßenbahn J und 44. Ausflugsziele in Grünlage als auch die nahe gelegenen Innenstadtbezirke sind leicht erreichbar. U6 ist in Fußweite.

Den täglichen Einkauf erledigen Sie bequem, die vielen frischen Sachen vom Brunnenmarkt sind ein willkommenes Extra. Für was Größeres ist in der gut erreichbaren Thaliastraße gesorgt oder gleich 'mal zu einem Einkaufsbummel in die Innenstadt oder zur Mariahilferstraße.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

In der Gesamtmiete (650,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 2.850,00. Zusammengesetzt aus Kautions 3 BMM und Vermittlungshonorar 0 BMM

Ansprechpartner:

Marilouise Engelmann

Tel: 0664 857 757 1

Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr: 21 4359
Ort: 1160 Wien
Nähe: Yppenmarkt
Wohnfläche: 47,14m²
Zimmer: 1
Bäder: 1
WCs: 1
Keller: Kellerabteil

Miete brutto: EUR 650
Miete netto: EUR 472,59
Miete netto/m²: EUR 10,21
10% USt: EUR 59,09
Betriebskosten netto: EUR 118,32
Kautions: EUR 1.950

Mietdauer: 4 Jahre ++
verfügbar: sofort

Zustand Objekt: gut
Baujahr: ca. 1900
Zustand Haus: gut
Geschoßanzahl: EG + 1 + DG
Stockwerk: 1. Stock
Lift: vorhanden
Himmelsrichtung: Süden

HWB-Wert: 78,94kWh/m²a
HWB-Klasse: C
GEE-Wert: 1,658
GEE-Klasse: C

Lage: gute Stadtlage
Verkehrsanbindung: Bim, 10 Min U

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Fotos zu Immobilie 21 4359

**FREUNDLICH, GEMÜTLICH UND GAR NICHT KLEIN IST DIE NEUE
WOHNUNG - NAHE YPPENPLATZ**



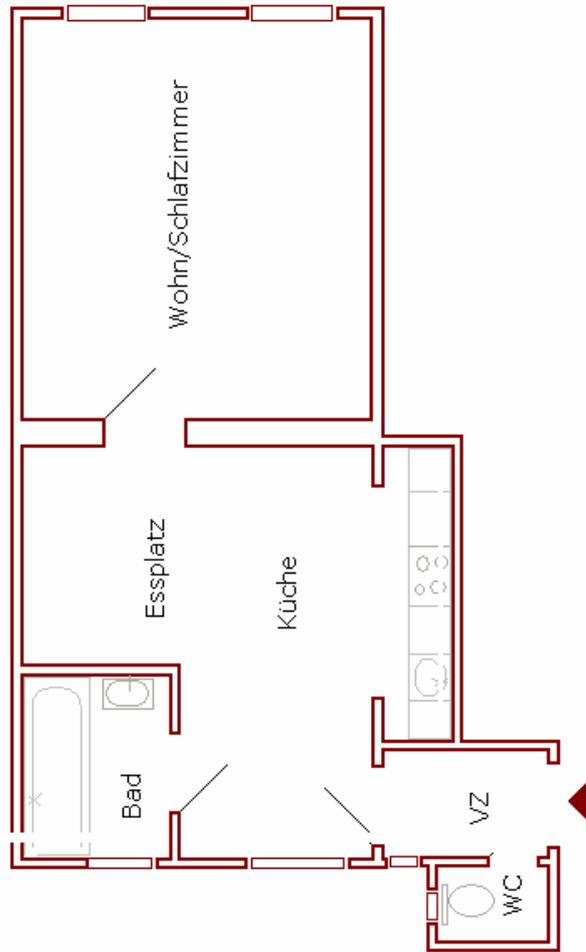








der Grundriss ist frei gezeichnet
er entspricht annähernd der realen Proportion



www.felix-immobilien.at +43 664 125 15 24 ON 21 4136

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4359

**FREUNDLICH, GEMÜTLICH UND GAR NICHT KLEIN IST DIE NEUE
WOHNUNG - NAHE YPPENPLATZ**

