

**PROVISIONSFREI >> ALLEIN ODER DOCH ZU ZWEIN -  
DACHWOHNUNG MIT FERNBLICK IN SÜD/WESTLAGE - TERRASSE  
AUF WOHNEBENE**

**Gute 50m<sup>2</sup> mit großer Ausstrahlung - die Terrasse als verlängertes Wohnzimmer**

Die kleine Wohnung zeigt sich ordentlich groß. Das Licht blinzelt mir schon beim Betreten der Wohnung entgegen. Geradeaus Wohnzimmer - von dort gehts nach rechts in die offene, wirklich gut ausgestattete Küche. Ich sehe mich dort kochen. Die Sonne bahnt sich ihren Weg durchs Grün - hindurch das geöffnete Fenster.

Ich blicke vom Wohnzimmer aus durch die offene Terrassentüre. Ich mache einen Terrassenspaziergang in Richtung Riesen-Rosmarin. Gewabnet mit meinen Kräutern und sonnigen Gedanken wandere ich gemütlich durch Schlaf- und Wohnzimmer wieder in die Küche.

Sie möchte mehr über diese Wohnung erfahren? ...

**Raumangebot und Ausstattung**

Die Dachwohnung - kleine, sonnige Fläche ganz groß. Wohnzimmer und Schlafzimmer, jeweils mit Ausgang zur Terrasse. Die offene aber doch separat gelegene Küche. Der Vorraum ist gut geschnitten, somit ist ausreichend Platz für eine ordentliche Garderobe.

Im Badezimmer sind Badewanne, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Therme. Separates Tö, Kellerabteil. Gekocht wird elektrisch, geheizt wird mit Gas. Telekabel für Internet ist vorhanden.

Energieausweis aus 05-2019, Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 92,76 : C, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,81: D

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

In der Salzachstraße 25, auf Höhe Innstraße. Im Dachgeschoß des 2008 generalsanierten Althauses.

Allgemein bekannt ist die Lage zwischen Dresdnerstraße und Handelskai wohl wegen dessen Nähe zur Brigittenauer Brücke (Donauinsel) oder dem UCI Kinocenter (ebenfalls in Gehweite).

**Recherche zum Umfeld**

Gute 10 gemütliche Gehminuten zur U6 Dresdnerstraße. Auf dem Weg dorthin liegen die S-Bahn Station Traisengasse oder der Autobus 5A. Auch die Buslinie 11A, 11B, 37A sowie eine Straßenbahnlinie (2) befinden sich in der näheren Umgebung.

Auf Ihren täglichen Einkauf freuen sich kleine Greißler oder - auf dem Weg zur U-Bahn - der BillaPlus. Sie haben noch Größeres vor - und das ohne Verkehrsmittel? Ich sage nur "Millenium City" - viel Spaß.

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

In der Gesamtmiete (820,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 2.460,00. Zusammengesetzt aus Kautio 3 BMM und Vermittlungshonorar 0 BMM (0,00 inkl. Ust)

**Ansprechpartner:**  
**Marieluise Engelmann**  
**Tel: 0664 857 757 1**  
**Mail: FELIX@felix.immobilien**

**ObjektNr:** 21 4378  
**Ort:** 1200 Wien  
**Nähe:** Mortaraplatz  
  
**Wohnfläche:** 50,47m<sup>2</sup>  
**Terrasse:** 11,35m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 2  
**zentral begehbar:** 2  
**Keller:** Kellerabteil

**Miete brutto:** EUR 820  
**Miete netto:** EUR 620,70  
**10% UST:** EUR 74,55  
**Betriebskosten netto:** EUR 124,75  
**Kautio:** EUR 2.460

**Mietdauer:** 4 Jahre ++  
**verfügbar:** 15.08.2025

**Zustand Objekt:** gut  
**Baujahr:** 1900-2008  
**Zustand Haus:** gut  
**Geschoßanzahl:** EG + 4 + DG  
**Stockwerk:** 5/Dachgeschoss  
**Lift:** vorhanden  
**Himmelsrichtung:** Süden - Westen

**HWB-Wert:** 92,76kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** C  
**GEE-Wert:** 1,81  
**GEE-Klasse:** D

**Lage:** gute Stadtlage  
**Verkehrsanbindung:** U6, S-Bahn, Autobus Linie 5A, 11A

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

**Fotos zu Immobilie 21 4378**

**PROVISIONSFREI >> ALLEIN ODER DOCH ZU ZWEIN -  
DACHWOHNUNG MIT FERNBLICK IN SÜD/WESTLAGE - TERRASSE  
AUF WOHNEBENE**

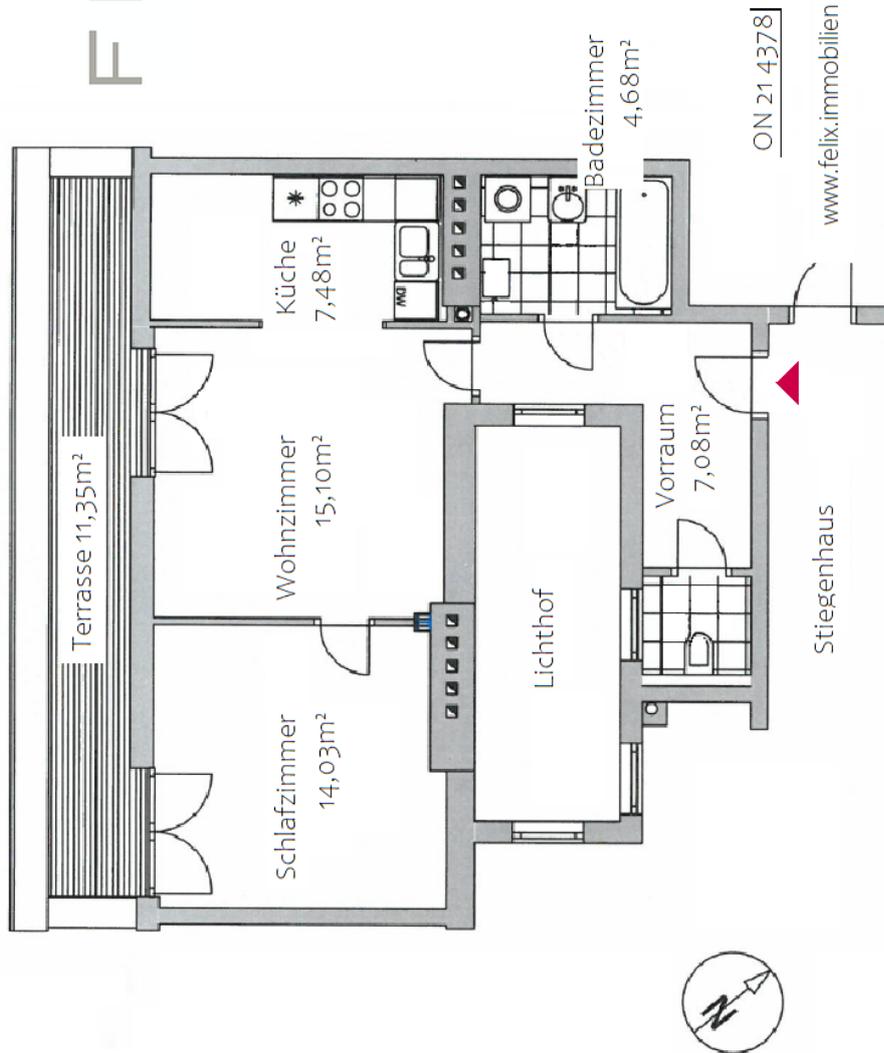












+43 664 857 757 1

www.felix.immobilien

**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4378**

**PROVISIONSFREI >> ALLEIN ODER DOCH ZU ZWEIN -  
DACHWOHNUNG MIT FERNBLICK IN SÜD/WESTLAGE - TERRASSE  
AUF WOHNEBENE**

