

**SEHR EINLADEND UND GUT BELICHTET . . . 2 GEMÜTLICHE  
ALTBAUZIMMER MIT ZENTRALER KÜCHE**

**. . . zwischen Donauinsel/Handelskai und S-Bahnhof Traisengasse,  
zwischen U6 Dresdnerstraße und Vorgartenstraße, kleine Parks  
und Ihre neue Wohnung mittendrin.**

Beeindruckend präsentieren sich hier die gut 55m<sup>2</sup>, der großzügige Grundriss animiert zu persönlicher Kreativität.

Die Wohnung, nahe dem Mortaraplatz, ist gut aufgeteilt:  
Das gut geschnittene Wohnzimmer grenzt an die komplett ausgestattete Küche (inklusive Geschirrspüler). Das ebenso große Schlafzimmer liegt gleich daneben. Der Blick aus dem vierten Stock erlaubt Sicht bis zum Kahlenberg. Badezimmer mit Badewanne, Vorraum und separate Toilette.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren!

**Raumangebot und Ausrichtung**

Beeindruckend präsentieren sich hier die knapp 56m<sup>2</sup>, der großzügige Grundriss animiert zu Kreativität.

- Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer mit Wanne
- Vorraum, separates WC

**Ausstattung bis Zustand**

Parkettboden in den Wohnräumen, Gasetagenheizung, komplette Küchenausstattung, gekocht wird elektrisch. Telekabelanschluss, wahlweise SAT.

**Der Energieausweis**

Energieausweis aus 05-2019. Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 95, Klasse C, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,82, Klasse D

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

In der Salzachstraße 25 / Höhe Innstraße. Im vierten Obergeschoss des 2008 generalsanierten Althauses. Allgemein bekannt ist die Lage zwischen Dresdnerstraße und Handelskai wohl wegen dessen Nähe zur Brigittenaauer Brücke (Donauinsel) oder dem UCI Kinocenter (ebenfalls in Fußweite).

**Recherche zum Umfeld**

Nur 10 gemütliche Gehminuten zur U6 Dresdnerstraße. Auf dem Weg dorthin begegnen Sie S-Bahn Traisengasse oder der Autobus 5A. Auch die Buslinie 11A findet sich in der Umgebung.

Auf Ihren täglichen Einkauf freuen sich kleine Kreisler oder - ganz gross, der benachbarte Merkurmarkt. Sie haben noch Größeres vor und das ohne Verkehrsmittel? Ich sage nur "Millenium City" - viel Spass.

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

In der Gesamtmiete (760,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 2.280,00 (Kautions 3 BMM)

**Ansprechpartner:**

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

**ObjektNr:** 21 4383  
**Ort:** 1200 Wien  
**Nähe:** Mortaraplatz  
**Wohnfläche:** 55,88m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 2  
**zentral begehbar:** 1  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 1  
**Keller:** Kellerabteil

**Miete brutto:** EUR 760  
**Miete netto:** EUR 545,94  
**Miete netto/m<sup>2</sup>:** EUR 9,77  
**10% USt:** EUR 69,09  
**Betriebskosten netto:** EUR 144,97  
**Kautions:** EUR 2.280

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

**Zustand Objekt:** gut  
**Baujahr:** 1900-2008  
**Zustand Haus:** gut  
**Geschoßanzahl:** EG + 4 + DG  
**Stockwerk:** 2. Ebene  
**Lift:** vorhanden

**HWB-Wert:** 95kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** C  
**GEE-Wert:** 1,82  
**GEE-Klasse:** D

**Lage:** Stadtlage  
**Verkehrsanbindung:** U6, 5A, 11A

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

**Fotos zu Immobilie 21 4383**

**SEHR EINLADEND UND GUT BELICHTET . . . 2 GEMÜTLICHE  
ALTBAUZIMMER MIT ZENTRALER KÜCHE**







**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4383**

**SEHR EINLADEND UND GUT BELICHTET . . . 2 GEMÜTLICHE  
ALTBAUZIMMER MIT ZENTRALER KÜCHE**

