GROSSZZÜGIGE WG, WOHNEN MIT HOME-OFFICE ODER GEMÜTLICHE FAMILIENWOHNUNG IN LEBENDIGER UMGEBUNG

. . . 3 Zimmer, davon 2 zentral begehbar, barrierefreier Zugang, großer Lift - Wohnung nahe Yppenplatz/ Brunnenmarkt

Lebendig und bunt ist das Leben ganz in der Nähe des Yppenplatzes mit seinen hippen Restaurants und Cafés, seinen Spielplätzen und dem anschließenden Brunnenmarkt. Ein paar Gehminuten weiter öffne ich die Haustüre und betrete den vollständig renovierten Altbau mit großzügigem Stiegenhaus. Der große Lift bringt mich in den zweiten Stock - ich öffne die Tür... und schon bin ich in meinem hellen, großzügigen Zuhause. Die Sonne lacht herein, es ist ganz ruhig... einfach zum Wohlfühlen.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren? . . .

Raumangebot und Ausrichtung
Hell, barrierefrei und freundlich im Schnitt.
Die Ausrichtung ist Süd-Ost-West und verspricht ganztägig Sonne und Helligkeit. Zwei der drei Zimmer sind zentral begehbar. Geräumiger Vorraum, Küche, Badezimmer und separate Toilette.

Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung. Die Gemeinschaftsterrasse kann genützt werden.

Ausstattung bis Zustand
Parkett liegt in den Wohnräumen, die Nassräume sind verfliest. Das Badezimmer mit Badewanne ist modern ausgestattet, geheizt wird mit Gas (Etagenheizung). Die Küche ist komplett, gekocht wird elektrisch.

PS: Anschlüsse für Telefon und Telekabel. Waschmaschinenanschluss ist im Bad. Ein passables Kellerabteil steht auch zur Verfügung. Das Gebäude selbst befindet sich in sehr ordentlichem Zustand.

Der Energieausweis
Energieausweis aus 05-2019
Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 78,94, Klasse (Werte von A++ bis G): C, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,658, Klasse (Werte von A++ bis G): C

Wo genau befindet sich diese Wohnung?
Schellhammergasse 24 / Ecke Hubergasse - in einem generalsaniertem Gebäude zwischen Yppenplatz und Hubertpark, ganz in der Nähe des Brunnenmarktes, wartet diese schöne Wohnung auf ihre neuen Mieter.

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

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

EINKAUF - Supermarkt, Post, Bank und vieles mehr!
Für den täglichen Einkauf stehen natürlich die vielen frischen Sachen vom Brunnenmarkt. Für was Größeres ist in der gut erreichbaren Ottakringer- oder Thaliastraße gesorgt oder gleich 'mal zu einem Einkaufsbummel in die Innenstadt oder zur Mariahilferstraße.

BILDUNG - Schule, Kindergarten, Kinderbetreuungseinrichtungen etc.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten
In der Gesamtmiete (1.150,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 3.450,00. Zusammengesetzt aus Kaution 3 BMM und Vermittlungshonorar 0 BMM (0,00 inkl. Ust)

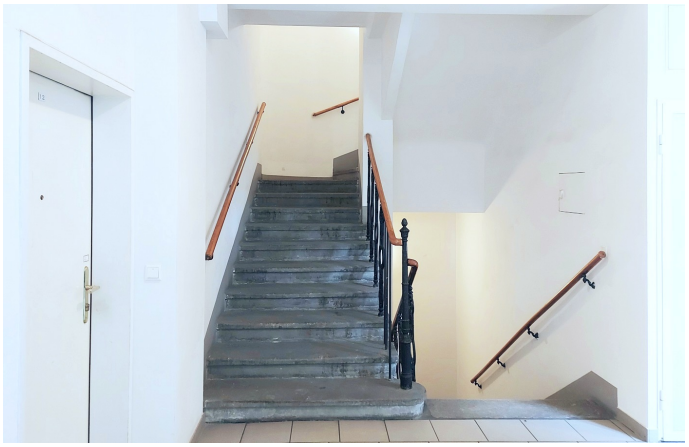
Ansprechpartner:
Marieluise Engelmann
Tel: 0664 857 757 1
Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr:	21 4390
Ort:	1160 Wien
Nähe:	Yppenmarkt
Wohnfläche:	85m²
Zimmer:	3
zentral begehbar:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	Kellerabteil
Miete brutto:	EUR 1.150
Miete netto:	EUR 831,15
Miete netto/m²:	EUR 9,78
10% USt:	EUR 104,55
Betriebskosten netto:	EUR 214,30
Kaution:	EUR 3.450
Mietdauer:	4 Jahre ++
verfügbar:	ab sofort
Zustand Objekt:	sehr gut
Baujahr:	ca. 1900
Zustand Haus:	sehr gut
Geschoßanzahl:	EG + 3 + DG
Stockwerk:	2. Stock
Lift:	vorhanden
Himmelsrichtung:	Süden - Osten - Westen
HWB-Wert:	78,94kWh/m²a
HWB-Klasse:	C
GEE-Wert:	1,658
GEE-Klasse:	C
Lage:	gute Stadtlage
Lärmbelästigung:	gering
Verkehrsanbindung:	Bim J, 44

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

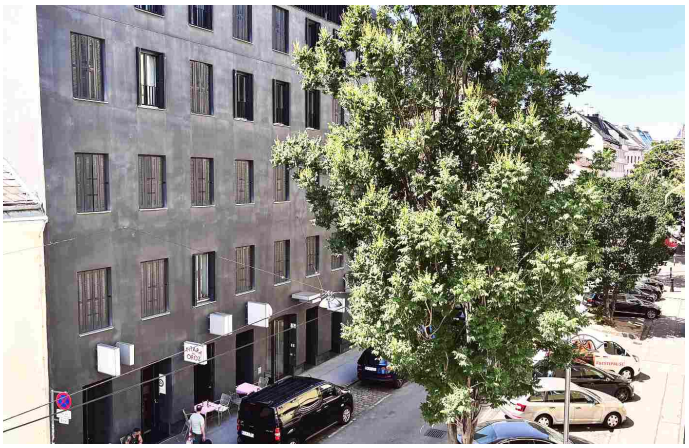
Fotos zu Immobilie 21 4390

GROSZZÜGIGE WG, WOHNEN MIT HOME-OFFICE ODER GEMÜTLICHE FAMILIENWOHNUNG IN LEBENDIGER UMGEBUNG



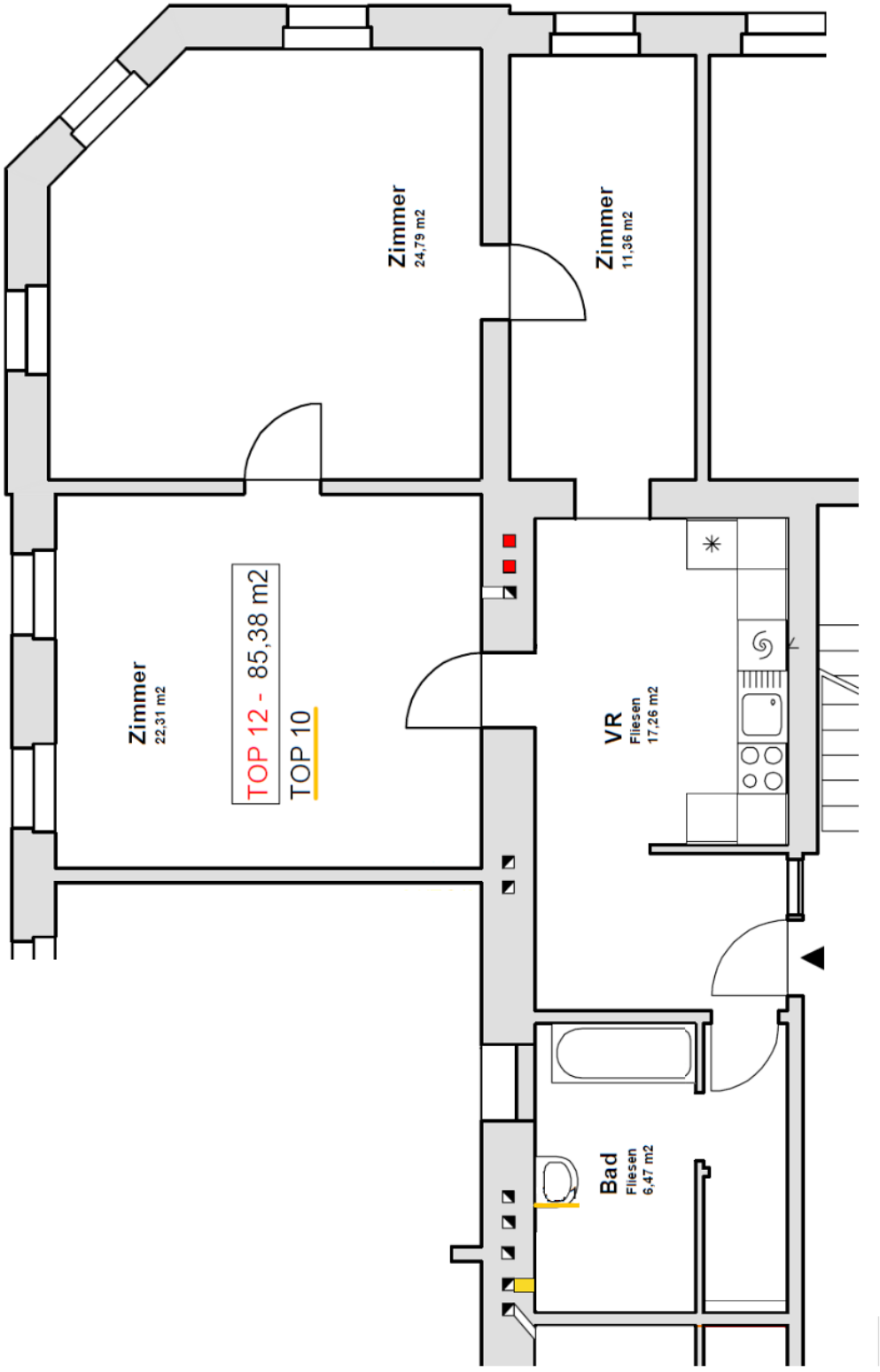
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4390

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4390



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4390

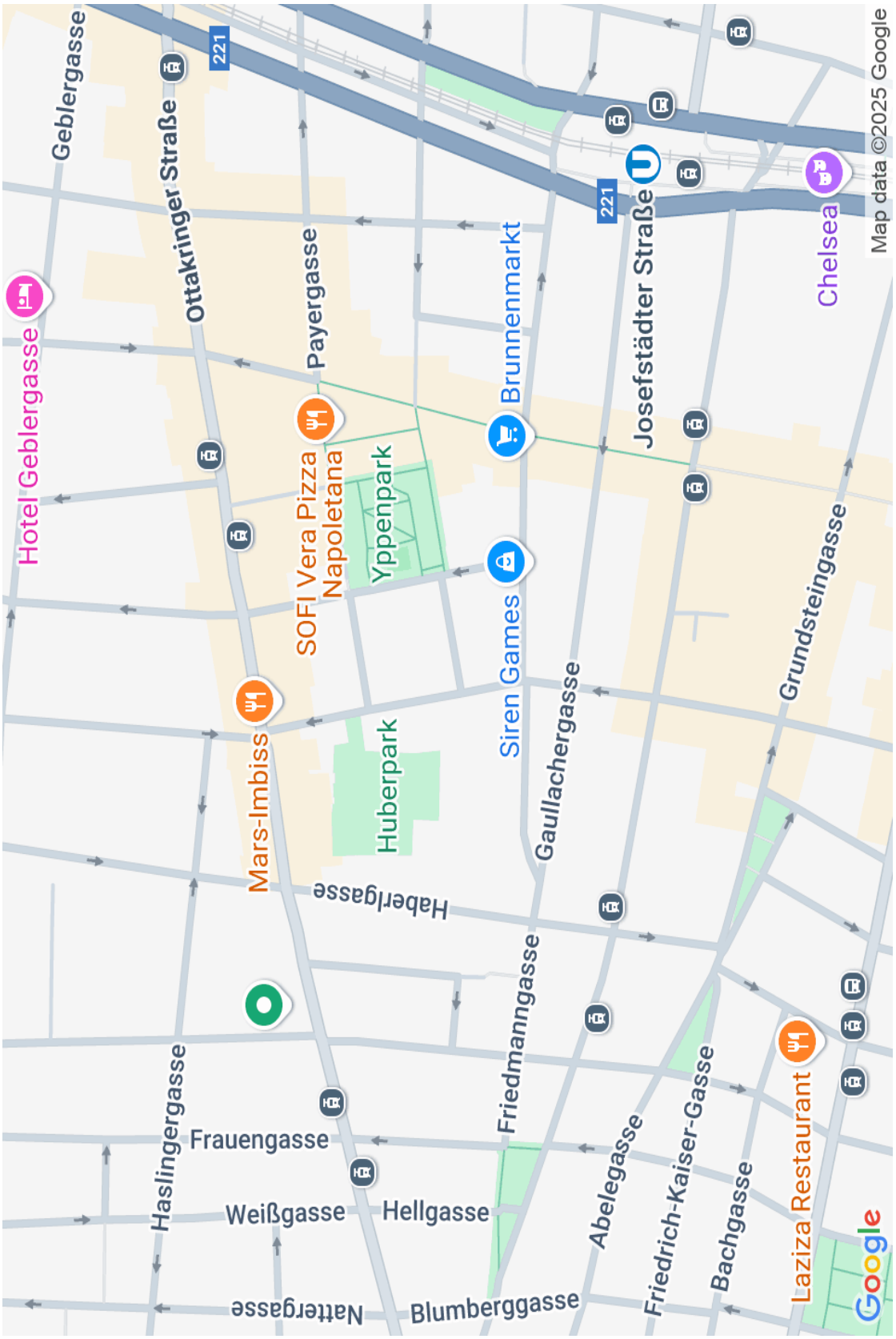
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4390



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4390

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4390

GROSZZÜGIGE WG, WOHNEN MIT HOME-OFFICE ODER GEMÜTLICHE FAMILIENWOHNUNG IN LEBENDIGER UMGEBUNG



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4390