12 M² SONNENTERRASSE · 7. STOCK · 2 ZIMMER · ZWISCHEN AKADEMIETHEATER UND SCHWARZENBERGPLATZ

Lieblingsplatz zwischen Kultur und Lebensart im Wiener Botschaftsviertel

Ein kuscheliges Refugium mitten in der Stadt. Mit einem Wohnraum zum Wohlfühlen, einem eigenen kleinen Schlafzimmer und einer Sonnenterrasse, die den Alltag ein Stück nach draußen verlegt.

Hier lässt sich auf überschaubarer Fläche fein wohnen. Und auf der gut geschnittenen, rund 12 m² großen Terrasse mit Sonnenmarkise ist reichlich Platz für eine gemütliche Sitzgruppe, Pflanzen und entspannte Stunden über den Dächern Wiens.

Das könnte Ihr neuer Lieblingsplatz werden? Dann freue ich mich darauf, Ihnen diese liebe Wohnung persönlich zu zeigen.

Herzlich willkommen und guten Aufenthalt

Raumangebot und Ausstattung
Die rund 38,5 m² große Wohnung verbindet einen gemütlichen Wohnraum mit integrierter Küche mit einem separaten kleinen Schlafzimmer. Während der Blick aus dem Wohnzimmer Richtung Akademietheater geht, ist das Schlafzimmer hofseitig, zur Terrasse ausgerichtet.

Die rund 12 m² große Sonnenterrasse ist direkt vom Vorraum aus zugänglich. Ihr gut geschnittener Grundriss bietet Platz für einen gemütlichen Essplatz im Freien und die persönliche grüne Oase. Ein Badezimmer mit Dusche und Toilette ergänzen das Raumangebot.

Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren saniert, verfügt über eine Sicherheitseingangstüre und wird mittels Fernwärme beheizt.

Sie liegt im 7. Stock eines Gebäudes aus ca. 1975. Es präsentiert sich in gutem Zustand. Ein kleiner Stauraum ist auf Geschossebene, unweit der Wohnung zur Verfügung. Ob darüber hinaus ein Kellerraum zur Verfügung gestellt werden kann, wird noch geklärt.

Der Energieausweis
Energieausweis aus 09-2024, Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 132,6 : D, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 2,17: D

Wo genau befindet sich diese Wohnung?
In der Traungasse 7 wohnen Sie im innenstadtnahen Teil des dritten Bezirks, zwischen Akademietheater und Schwarzenbergplatz. Eine Lage für Menschen, die Wien gerne zu Fuß erleben und das kulturelle Angebot der Stadt auch spontan genießen möchten.

Akademietheater und Konzerthaus gehören hier zur Nachbarschaft. Ein Theater- oder Konzertabend lässt sich so mit einem Spaziergang verbinden. Rund um den Schwarzenbergplatz prägen stattliche Gebäude und der Hochstrahlbrunnen das Stadtbild; über die nahe Ringstraße führt der Weg weiter in die Innenstadt.

Auch das Grün ist nicht weit: Der Stadtpark und die Gartenanlagen des Belvedere bieten schöne Ziele für eine kleine Auszeit. So verbindet sich das Wohnen nahe der Innenstadt mit Spazierwegen, Kultur und dem eigenen sonnigen Rückzugsplatz zu Hause.

Einkaufen und Co - mit Bus, Bim und U-Bahn!
Der tägliche Einkauf lässt sich in der näheren Umgebung erledigen. Am Rennweg 9 befindet sich eine BILLA-Filiale, am Schwarzenbergplatz 16 ein SPAR Gourmet. Für einen ausgedehnteren Einkaufsbummel bietet sich die nahe Innenstadt an.

Auch ohne Auto sind Sie gut angebunden: Am Schwarzenbergplatz halten die Straßenbahnlinien D, 2 und 71. Der Bus 4A ist bei der Haltestelle Akademietheater erreichbar, die U4 bei der Station Stadtpark. Damit stehen für Wege innerhalb der Stadt mehrere Verbindungen zur Auswahl.

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

ObjektNr:	21 4415
Adresse:	Traungasse 7
Ort:	1030 Wien, Landstrasse
Nähe:	
Wohnfläche:	38,06m²
Terrasse:	12,54m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Miete brutto:	EUR 1.150
Miete netto:	EUR 1.020,54
Betriebskosten netto:	EUR 129,46
Kaution:	EUR 3.450
Mietdauer:	5 Jahre
verfügbar:	ab sofort
Zustand Objekt:	gut
Baujahr:	1975
Zustand Haus:	gut
Geschoßanzahl:	EG + 7
Stockwerk:	7
Lift:	vorhanden
Himmelsrichtung:	Ost-West
HWB-Wert:	132,6kWh/m²a
HWB-Klasse:	D
GEE-Wert:	2,17
GEE-Klasse:	D
Lage:	sehr gute Stadtlage
Verkehrsanbindung:	Ringlinien, D, 71, 4A

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten
In der Gesamtmiete (1.150,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert (in den Haus- und Lift BK sind auch Ust (10%) enthalten).

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

FELIX. Und gut.

Fotos zu Immobilie 21 4415

12 M² SONNENTERRASSE · 7. STOCK · 2 ZIMMER · ZWISCHEN AKADEMIETHEATER UND SCHWARZENBERGPLATZ













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

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4415













F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4415





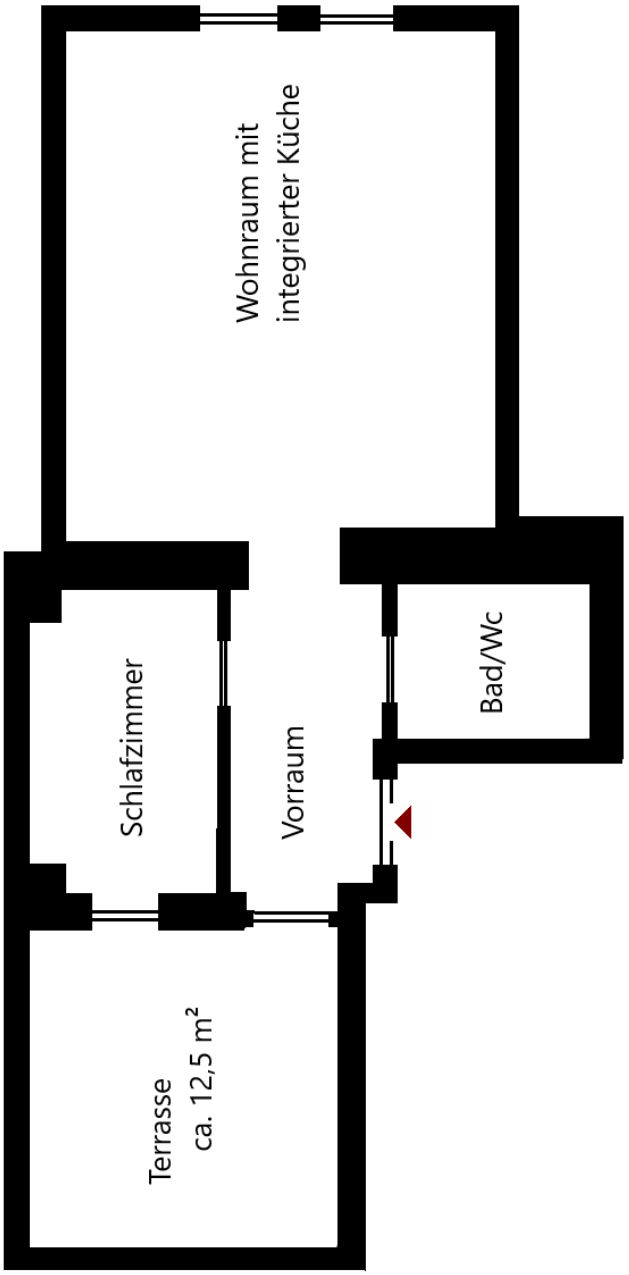








F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4415



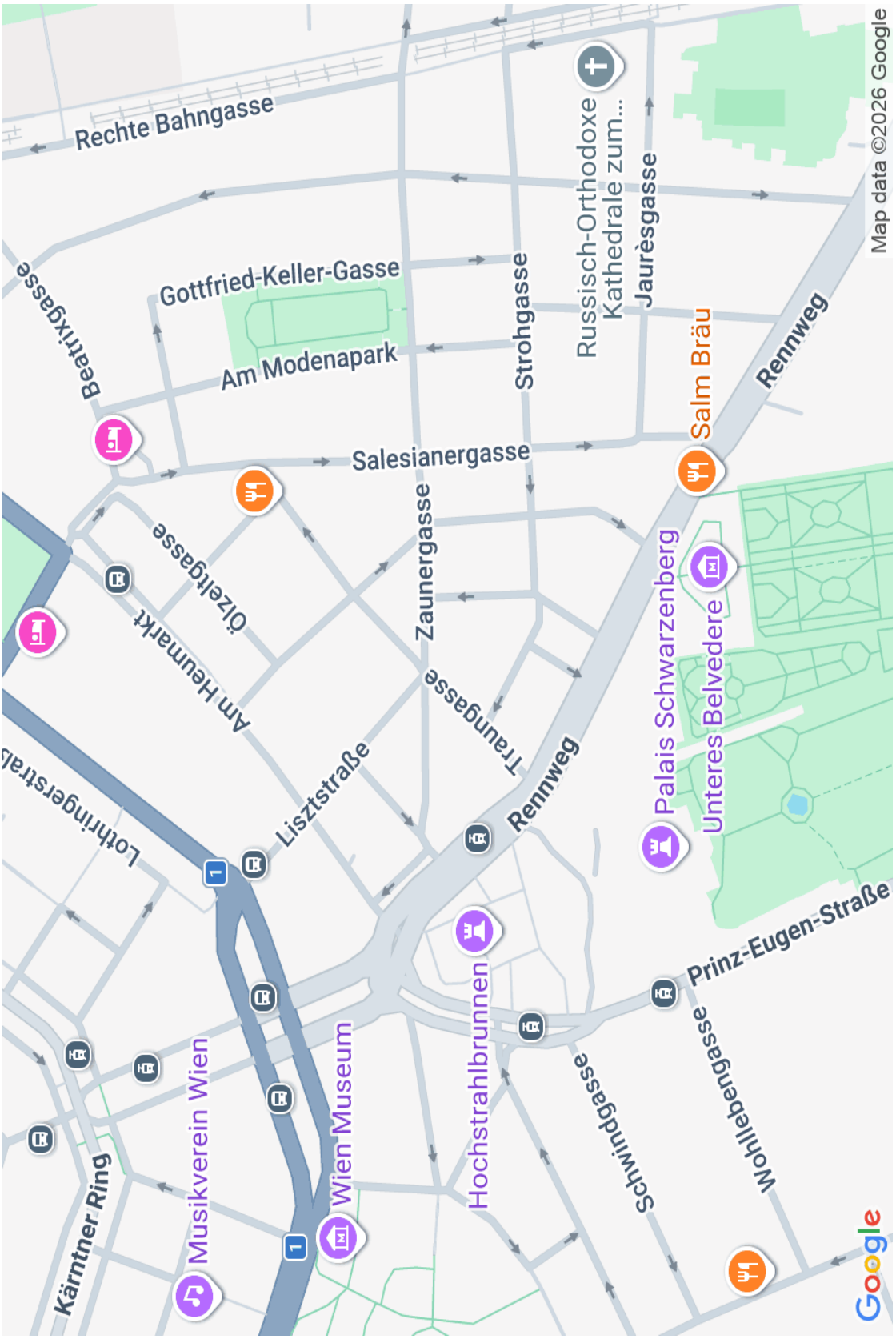
0664 857 757 1

www.felix.immobilien/4415

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4415

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4415

12 M² SONNENTERRASSE · 7. STOCK · 2 ZIMMER · ZWISCHEN AKADEMIETHEATER UND SCHWARZENBERGPLATZ



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

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4415