

Absolute Ruhelage - 2 Zimmerwohnung mit Südloggia und Grünblick!



Objektnummer: 3559-1

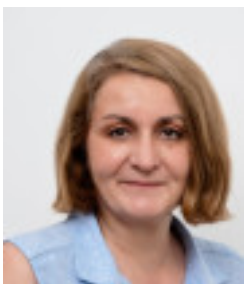
**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilien treuhand
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felix-Dahn-Straße 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Wohnfläche:	60,00 m ²
Nutzfläche:	66,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,53
Gesamtmiete	1.017,81 €
Kaltmiete (netto)	710,00 €
Kaltmiete	848,92 €
Betriebskosten:	138,92 €
Heizkosten:	70,00 €
USt.:	98,89 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Silvia M. Hufnagl

Johannes M. Pokorny Immobilien treuhand e.U.
Argentinierstrasse 43/15









Objektbeschreibung

Die Lage:

Die Wohnung liegt in einer absoluten Grünruhelage, am Ende der Felix-Dahn-Straße, einer Sackgasse. Nur 5 Gehminuten entfernt, liegt der bekannte Salettl-Pavillon!

Infrastruktur ist mit den diversen Geschäften in der nahe gelegenen Gersthofer Straße gegeben, zu der man eine direkte Verbindung vom Gebäude über eine Treppe hat.

Die Busstation der Linie 40A, befindet sich in unmittelbarer Gekhnähe die bequem über die U6 zum Schottentor führt. Ebenso gelangt man mit der Straßenbahnlinie 41 in nur 2 Stationen zum Bahnhof Gersthof mit weiteren Anbindungen an die S45, Linie 9, sowie der Buslinie 10A.

Objekt:

Diese attraktive und zentral begehbarc 2 Zimmer-Wohnung liegt im 2. Stock, in einer von Grünflächen und Bäumen umgebenen, komplett ruhigen, Wohnhausanlage! Die Wohnung teilt sich in einen Vorraum, mit zentral begehbarcm Wohnzimmer sowie einem geräumigen Schlafzimmer auf. Ebenso vorhanden ist ein Badezimmer mit Badewanne und ein begehbarer Schrank- und Stauraum. Die großzügige Küche ist mit allen Geräten ausgestattet.

Highlight der Wohnung ist eine sonnige Südloggia mit schönem Ausblick in die von Bäumen umsäumte Grünanlage, welche bequem vom Wohnzimmer aus begehbar ist. Die Wohnung wird mit einer Gaszentralheizung beheizt.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m

Apotheke <600m

Klinik <875m

Krankenhaus <1.825m

Kinder & Schulen

Schule <475m

Kindergarten <275m

Universität <575m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <275m

Bäckerei <425m

Einkaufszentrum <2.225m

Sonstige

Geldautomat <400m

Bank <525m

Post <525m

Polizei <550m

Verkehr

Bus <125m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <900m

Autobahnanschluss <2.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap