

# Exposé

## Wohnung in Wien

### Frisch sanierte Innenhof Garconniere mit Gartenblick beim Yppenplatz



Objekt-Nr. OM-413050

#### Wohnung

Vermietung: **690 € + NK**

Friedmannngasse 38-40  
1160 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1955	Mietsicherheit	2.800 €
Zimmer	1,50	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	34,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	34,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	130 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	210 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene, helle 1,5-Zimmer-Wohnung mit rund 34 m<sup>2</sup> liegt in einer beliebten Wohngegend und bietet einen direkten Blick in den grünen Gemeinschaftsgarten.

Die Wohnung wurde frisch saniert und neu ausgemalt. Sie verfügt über ein sauberes, gepflegtes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschine sowie eine moderne, voll ausgestattete Küche mit neuen Geräten. Durch die Fenster zum Garten auf der Wohnzimmerseite und dem Innenhof auf der Küchenseite entsteht ein helles, luftiges Raumgefühl. Das Erdgeschossklima ist besonders im Sommer angenehm, und die Wohnung ist barrierefrei zugänglich.

Die auf den Fotos abgebildeten Möbel im Wohnzimmer sind nicht inkludiert.

Strom + Gas sind selbst zu organisieren und zu bezahlen

-Nichtraucherwohnung

-Keine Haustiere

-Befristung nach Vereinbarung

-Ablösefrei

## Ausstattung

Es kommen 10% Mwst auf Miete und BK

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Nur drei Gehminuten vom Yppenplatz mit seinen gemütlichen Cafés und einem Wochenend-Bauernmarkt entfernt, wartet diese frisch sanierte und hell ausgemalte Garçonnière im 16. Bezirk auf neue Mieter. Die Wohnung überzeugt durch ihre zentrale Lage, die moderne Ausstattung und die sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

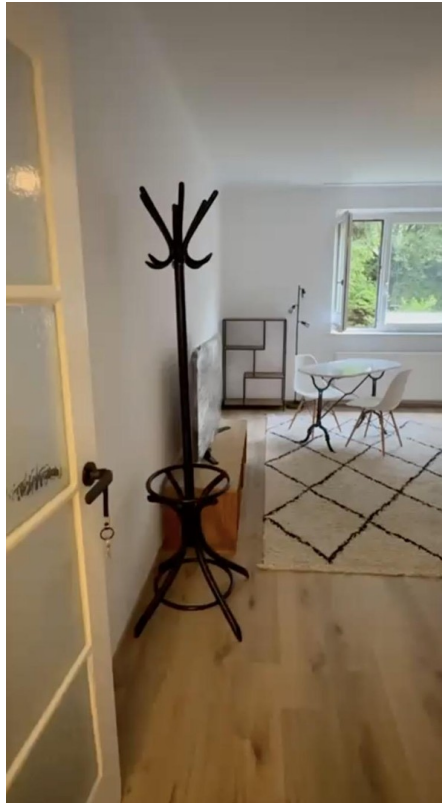
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	191,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



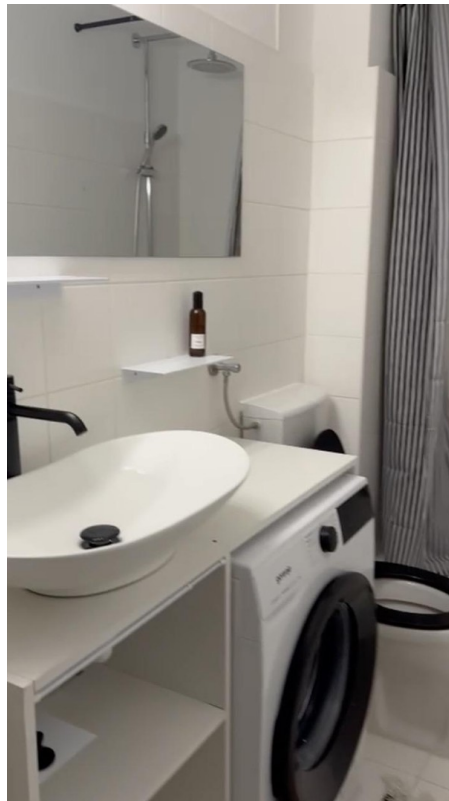
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

