

Exposé

Wohnung in Wien

Ruhige 2-Zimmer-Wohnung nahe Augarten & Karmelitermarkt – 57 m² – ab sofort



Objekt-Nr. OM-450594

Wohnung

Vermietung: **940 € + NK**

Franz-Hochedlinger-Gasse 2
1020 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1957	Mietsicherheit	3.210 €
Etagen	6	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	57,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	5. OG
Nebenkosten	129 €	Heizung	Etagenheizung
Summe Nebenkosten	129 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Liftstock eines gepflegten Hauses in der Franz-Hochedlinger-Gasse. Das Highlight der Wohnung ist die absolute Ruhelage: Alle Zimmer sind nach Westen in den grünen Innenhof mit schönem Baumbestand ausgerichtet.

Die ca. 57 m² Wohnfläche verteilen sich auf ein geräumiges Vorzimmer, von dem aus das separate WC mit Handwaschbecken betretbar ist. Das Herzstück bilden das helle, geräumige Wohnzimmer sowie das einladende Schlafzimmer. Die separate Küche ist mit einem Elektroherd und einem Geschirrspüler ausgestattet. Direkt angrenzend befindet sich das Badezimmer, welches über eine Badewanne, eine Waschmaschine und ein eigenes Fenster verfügt.

Ausstattung

- Fenster: Hochwertige Internorm-Kunststofffenster mit Jalousien in jedem Zimmer.
- Küche: Komplett ausgestattet inklusive Geschirrspüler und Elektroherd.
- Sanitär: Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschine und Tageslicht; separates WC.
- Heizung: Effiziente Gasetagenheizung.
- Böden: Gepflegte Parkett- bzw. Laminatböden in den Wohnräumen, Fliesen in den Nassräumen.

Fußboden:
Laminat

Sonstiges

Die Wohnung ist ab sofort beziehbar. Ein Kellerabteil mit ca. 3 m² bietet zusätzlichen Stauraum. Den Bewohnern des Hauses stehen zudem ein schöner Gemeinschaftsgarten sowie ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Lage

Die Wohnung besticht durch ihre exzellente Lage im 2. Bezirk, die urbanes Leben mit hohem Freizeitwert verbindet. In unmittelbarer Nähe lädt der Augarten zur Erholung und sportlichen Aktivitäten ein. Der bekannte Karmelitermarkt mit seinem vielfältigen kulinarischen Angebot und Marktständen ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Für den täglichen Bedarf befinden sich Supermärkte, Apotheken und Drogerien in direkter Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Die U-Bahn-Stationen U2 und U4 sowie die Straßenbahnlinie 31 und die Buslinie 5A sind in nur ca. 5 Minuten erreichbar. Zudem liegen der 1. Bezirk und der Donaukanal unweit der Wohnung.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Gas
Baujahr	1957
HWB	102,00 kWh/(m ² a)
HWB Energieklasse	C

HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

Exposé - Galerie



Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Vorzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Grundrisse

