

**SEHR LIEBES TERRASSENAPARTMENT NAHE GRÜNEM PRATER - GARAGENPLATZ INKLUSIVE**

**. . . große Bäume, gemütliche Terrasse, WU und U2, tolle Lage**

Sachen packen und einziehen!

Rundherum GRÜN - mittendrin Ihre neue Wohnung. Der Wohnraum mit gemütlicher Süd-West-Terrasse ist höchst sonnig ausgerichtet. Die herrliche Ruhe und der wohlthuende Blick in die grüne Weite, bringt reichlich Entspannung.

Die Lage im aufstrebenden Gebiet zwischen Handelskai und Wirtschaftsuni, zwischen U1 Vorgartenstraße und U2 Messe Wien, hat so Einiges zu bieten.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren? . . .

**Raumangebot und Ausrichtung**

Der Grundriss - süd-west ausgerichtet:

Offener Wohn- und Essbereich, moderne Komplettküche, Terrasse mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle, Schlafzimmer, Vorraum, Abstell(Schrank)raum, Wannenbad, separates WC, Einlagerungsraum.

Sie sind die Parkplatzsuche leid? TIEFGARAGENPLATZ inkludiert.

**Ausstattung bis Zustand**

Parkettboden in den Schlafräumen, Fliesen im offenen Wohn- und Kochbereich, Wannenbad, großzügiger Balkon, moderne Komplettküche, Telekabel, Telefon, Hauszentralheizung, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Waschküche, Tiefgarage

**Der Energieausweis**

Energieausweis aus 2012-12

Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 43,51, Klasse (Werte von A++ bis G): B, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,243, Klasse (Werte von A++ bis G): C

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

Im 3. Stock des Wohnhauses Vorgartenstraße 200. Die Adresse befindet sich in unmittelbarer Nähe zur neuen Wirtschaftsuni, dem Messegelände und dem Wiener Prater. Für pure Erholung bei einem ausgedehnten Spaziergang sorgt der Grüne Prater.

**Recherche zum Umfeld**

VERKEHR: Bus, Bim, S-Bahn

Naheliegende Anbindung: Bus-Linien 11A und 82A, U2 Station Messe, U1 Station Vorgartenstraße. Weiterführender Knotenpunkt: Praterstern, Anbindung zu U1, U2 und S-Bahn, diverse Bus -und Straßenbahn Linien.

EINKAUF - Supermarkt, Post, Bank und Co!

Jede Menge Supermärkte sowie kleinere Nahversorger, wie Bäckereien, Trafiken etc. in wenigen Minuten Gehdistanz. Gute ärztliche Infrastruktur im gesamten Umfeld.

BILDUNG - Schulen, Kindergärten, etc. Bei Bedarf helfen wir Ihnen gerne weiter.

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

In der Gesamtmiete (922,50) sind der Tiefgaragenplatz, die derzeitigen Haus-Betriebskosten, die Liftkosten sowie das monatliche Aconto der Wärmeenergie (Heizung/Warmwasser), inkludiert. Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 4.665,68. Zusammengesetzt aus Kautions 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (1.898,18 inkl. Ust

**Ansprechpartner:**

**Mariluise Engelmann**

**Tel: 0664 857 757 1**

**Mail: FELIX@felix.immobilien**

**ObjektNr:** 21 4004  
**Ort:** 1020 Wien  
**Nähe:** Messe Prater

**Wohnfläche:** 47m<sup>2</sup>  
**Balkon:** 7m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 2  
**zentral begehbar:** 1  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 1  
**KFZ:** 1  
**Keller:** Einlagerungsraum

**Miete brutto:** EUR 870  
**Miete netto:** EUR 690,91  
**10% USt:** EUR 79,09  
**Betriebskosten netto:** EUR 100  
**Heizkosten:** EUR 52,50  
**Gesamtkosten:** EUR 922,50  
**Kautions:** EUR 2.767,50  
**Vermittlungshonorar:** EUR 1.898,18

**Mietdauer:** 4 Jahre++  
**verfügbar:** sofort

**Zustand Objekt:** sehr gut  
**Baujahr:** 2011  
**Zustand Haus:** sehr gut  
**Geschoßanzahl:** EG + 7 + DG  
**Stockwerk:** 3. Stock  
**Lift:** vorhanden  
**Himmelsrichtung:** Westen - Osten

**HWB-Wert:** 43,51kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** B  
**GEE-Wert:** 1,243  
**GEE-Klasse:** C

**Lage:** gute Stadtlage  
**Lärmbelästigung:** ruhige Hoflage  
**Verkehrsanbindung:** U1, U2, 11A

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

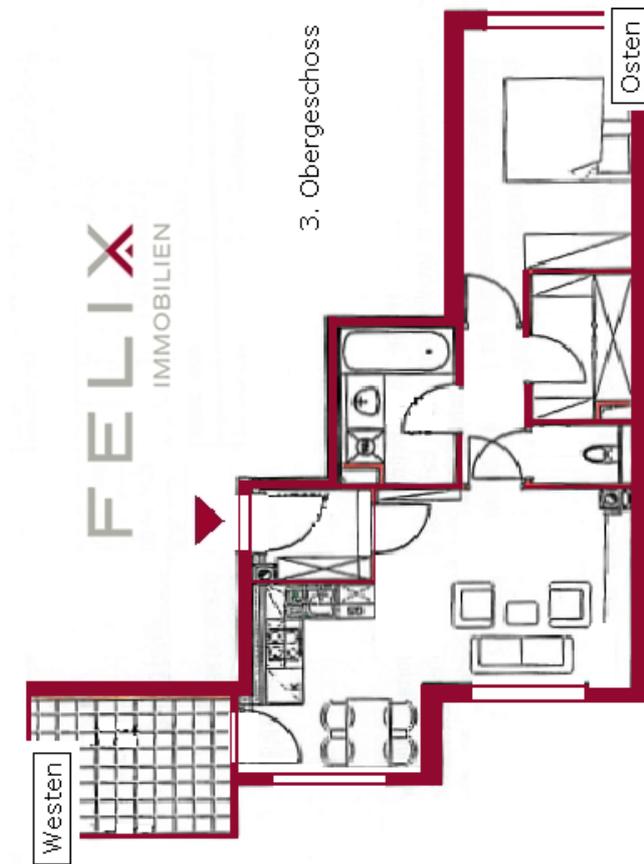
**Fotos zu Immobilie 21 4004**

**SEHR LIEBES TERRASSENAPARTMENT NAHE GRÜNEM PRATER -  
GARAGENPLATZ INKLUSIVE**









ON 21 4004

[www.felix-immobilien.at](http://www.felix-immobilien.at)

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4004

SEHR LIEBES TERRASSENAPARTMENT NAHE GRÜNEM PRATER -  
GARAGENPLATZ INKLUSIVE

