GROSSZÜGIGE ALTBAUMIETE MIT RIESIGEM WOHNSALON - GLEICH BEI U1-NESTROYPLATZ
. . . Innenstadt, Prater und Donaukanal!

Eine Besonderheit in der Praterstraße, direkt beim Nestroyplatz.
Der Wohnsalon ähnelt einem Tanzsaal. Der original Sternparkett (Versaille Boden) ist durchgehend verlegt. Er raubt jedem Liebhaber klassischer Schönheit förmlich den Atem.

Die tolle Lage, die urbane Infrastruktur und perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr garantieren Unabhängigkeit und Flexibilität.

Sie möschten mehr über diese Wohnung erfahren?

Raumangebot und Ausrichtung
Der Grundriss - nordwestseitig ausgerichtet:
- riesiger Wohnsalon
- 2 Schlafzimmer
- große Küche (genügend Raum für Essplatz)
- das Badezimmer, separates WC

Ausstattung bis Zustand
Die altbauräume befinden sich in gepflegtem Zustand:
- durchgehend mit altem Sternparkett (Versaille Boden) in den Wohnräumen
- die Küchenausstattung ist ganz neu und wohldurchdacht
- im Badezimmer befinden sich Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Isolierfenster mit niedriger Parapethöhe
- Gasetagenheizung und gute Energieeffizienz sorgen für wohlige Wärme
- Anschlüsse für Telekabel sind vorhanden

Der Energieausweis
Energieausweis aus 2009-04
Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 62, Klasse (Werte von A++ bis G): C

Wo genau befindet sich diese Wohnung?
Im Gebäude Praterstraße / Tempelgasse - im geschäftigen, innenstadtnahen Teil des zweiten Bezirks.
Naherholung großgeschrieben! - das entspannte Treiben am Donaukanal, sowie das große Naherholungsgebiet des Praters begeistert Groß und Klein.

Recherche zum Umfeld
VERKEHR - U-Bahn, Bus
Naheliegende Anbindung: U-Bahn Linie U1 direkt vor der Haustür, Buslinie 5A.
Weiterführender Knotenpunkt:
Nur eine Station bis Praterstern, U-Bahn Linie U1 und U2
sowie zu den S-Bahn Linien S1, S2, S3, S7

EINKAUF - Supermarkt, Post, Bank und vieles mehr!
Super Infrastruktur in der Praterstraße und dem gesamten dortigen Umfeld. Gute Einkaufmöglichkeiten für den täglichen Bedarf - der Bäcker, die Apotheke, der Supermarkt, alles da - aber auch viele kleinere, spezialisierte, hippe Läden und ein vielseitiges kulinarisches Angebot, das seines Gleichen sucht und für das die Gegend bekannt ist! Gute ärztliche Infrastruktur im gesamten Umfeld.

BILDUNG - Zahlreiche Schulen, Kindergärten, Kinderbetreuungseinrichtungen etc. befinden sich im nahen Umfeld - bei Bedarf helfen wir gerne weiter.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten
In der Gesamtmiete (1.290,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 6.684,55. Zusammengesetzt aus Kaution 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (2.814,55 inkl. Ust)

Ansprechpartner:
Marieluise Engelmann21
Tel: 0664 857 757 1
Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr:	21 4217
Ort:	1020 Wien
Nähe:	Nestroyplatz
Wohnfläche:	117,50m²
Zimmer:	3
zentral begehbar:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Miete brutto:	EUR 1.290
Miete netto:	EUR 930,54
Miete netto/m²:	EUR 7,95
10% USt:	EUR 117,27
Betriebskosten netto:	EUR 242,19
Kaution:	EUR 3.870
Vermittlungshonorar:	EUR 2.814,55
Mietdauer:	4 Jahre ++
verfügbar:	ab sofort
Zustand Objekt:	sehr gut
Baujahr:	ca. 1900
Zustand Haus:	gut
Geschoßanzahl:	EG + 4 + DG
Stockwerk:	1. Stock
Lift:	vorhanden
Himmelsrichtung:	Osten - Norden
HWB-Wert:	62kWh/m²a
HWB-Klasse:	C
Lage:	gute Stadtlage
Lärmbelästigung:	straßenseitig
Verkehrsanbindung:	U1 Nestroyplatz

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Fotos zu Immobilie 21 4217

GROSZZÜGIGE ALTBAUMIETE MIT RIESIGEM WOHNSALON - GLEICH BEI U1-NESTROYPLATZ









F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4217









F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4217









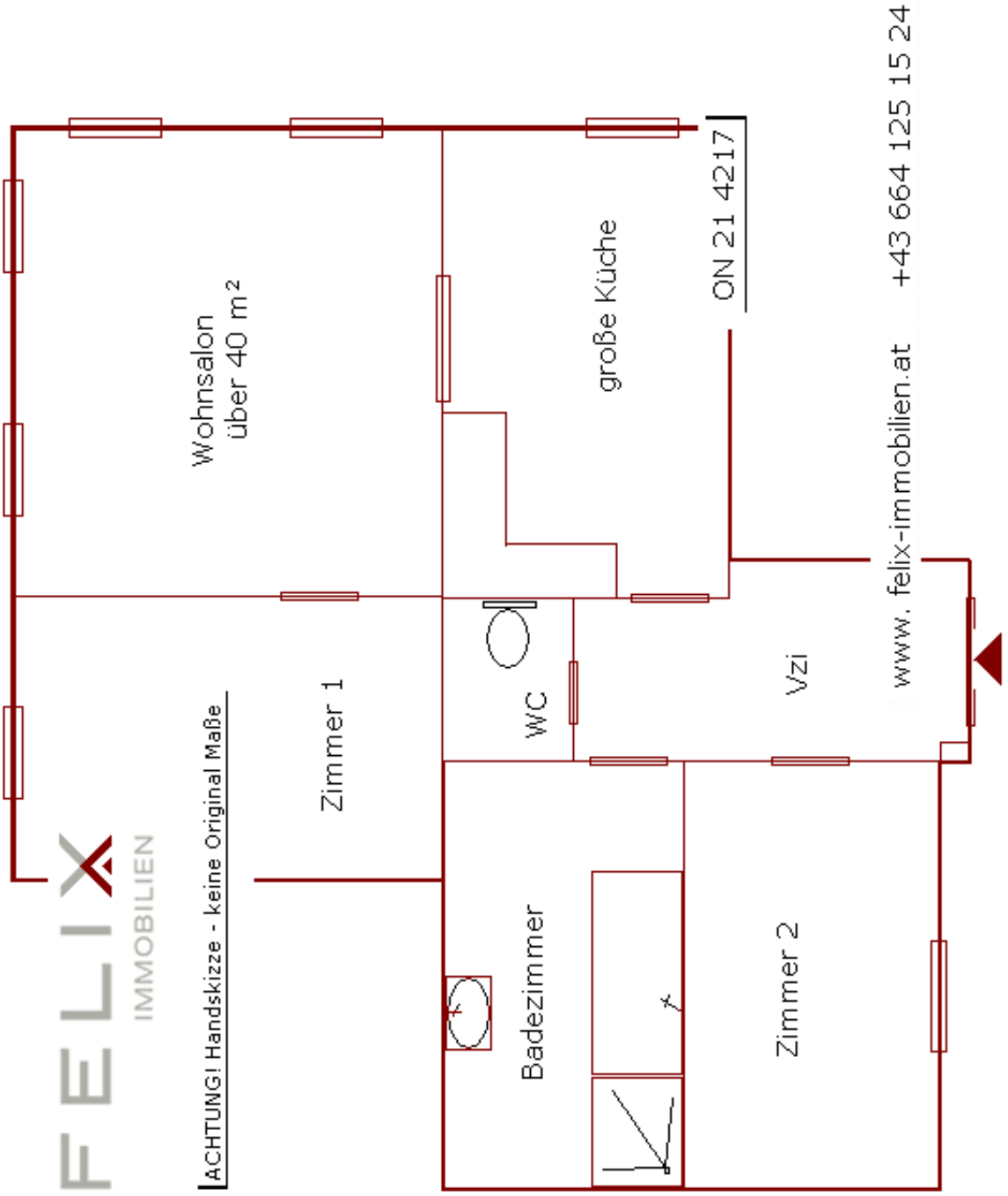








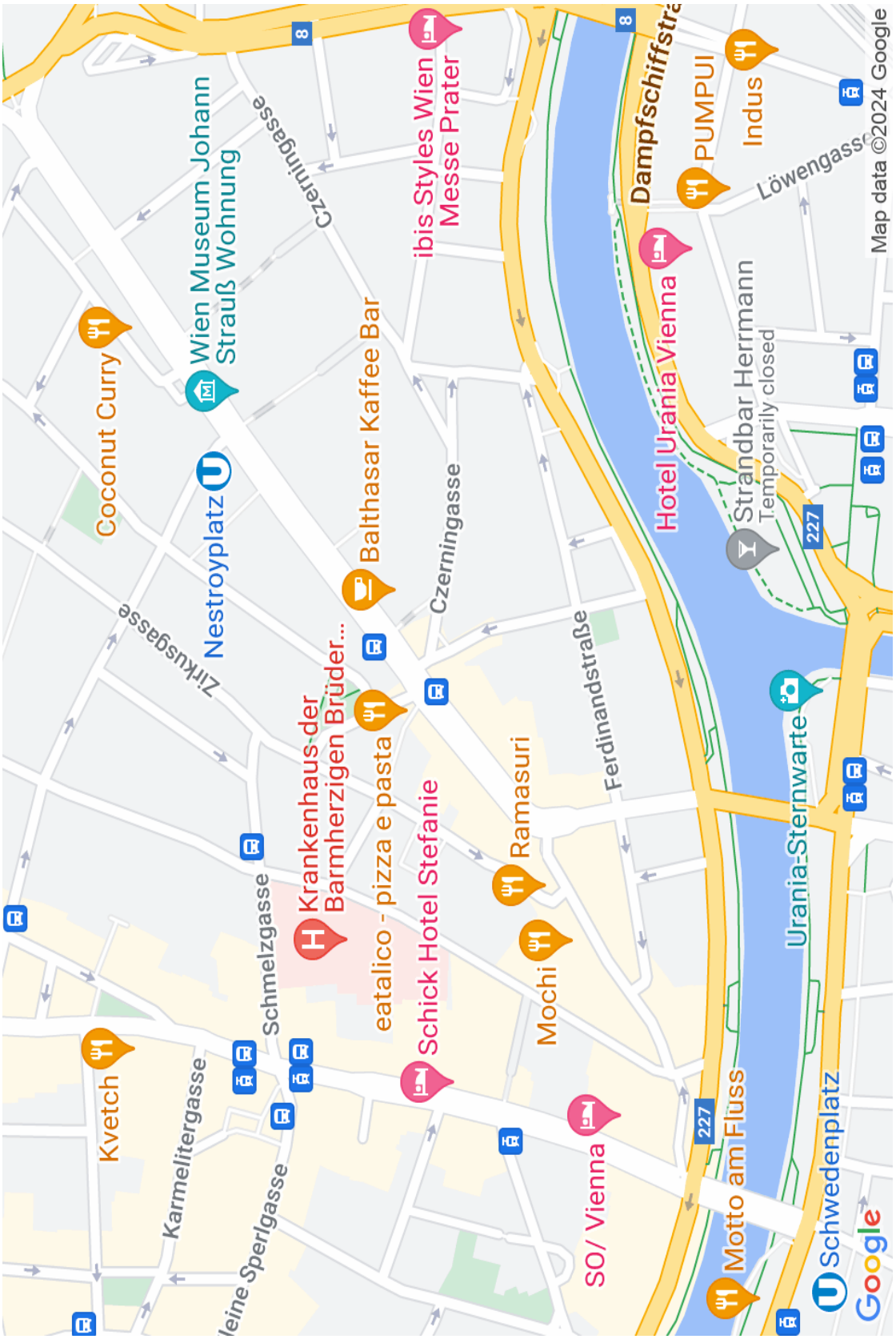
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4217



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4217

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4217

GROSZZÜGIGE ALTBAUMIETE MIT RIESIGEM WOHNSALON - GLEICH BEI U1-NESTROYPLATZ



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

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4217