

**ELEGANT DESINGTE DACHGESCHOSS MAISONETTE MIT BALKON
UND DACHTERRASSE**

. . . beim Nestroyplatz, U1, zwischen Prater und Donaukanal

Sportlicher Grundriss mit zwei Ebenen.

Die ganz privaten Räume befinden sich gleich auf Eingangsebene. Die 2 Zimmer, Schlaf- Arbeits- und/oder Kinderzimmer, folgen dem großzügigen Eingangsbereich. Das große Badezimmer/WC steht begleitend zur Seite.

Im elegant desingtem Obergeschoss wirds noch gemütlicher. Wohnraum sowie die offene Küche im Galeriebereich präsentieren sich elegant vor dem Ausgang zu Balkon und Dachterrasse.

Nur ein paar Schritte und es geht zum Frühstück unter freiem Himmel. Vom ostseitigen Balkon geht's auch zur Dachterrasse.

Sie möchten alles über diese Wohnung erfahren!

Ausstattung bis Zustand

Das Dachgeschoss wurde erst vor wenigen Jahren ausgebaut, Terrassen und Dachterrassen errichtet. Parkett liegt überall, ausgenommen sind nur die Nassräume, diese sind verflies. Das Badezimmer ist ausgestattet mit Badewanne, Dusche und einem der beiden WC's. Die elektrische Beschattung sorgt angenehmes Raumklima.

Die Fenster sind doppelt verglast und aus Holz (Flächen) oder Kunststoff. Geheizt wird mit Gas (Etagenheizung), die Küche ist komplett ausgestattet, sie ist offen und optisch abgegrenzt - gekocht wird elektrisch.

PS: Anschlüsse für Telefon und Telekabel. Waschmaschinenanschluss ist im Bad.

Der Energieausweis

Energieausweis aus 2009-04. Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 62, Klasse C

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

Gleich beim Nestroyplatz, an der Ecke Praterstraße zur Tempelgasse. Die Wohnung liegt in 5. Geschossebene des charmanten Gebäudes.

In der Nähe der Wohnadresse befindet sich die Zirkusgasse, zu Fuß keine 10 Minuten entfernt die Taborstraße. Praktisch vor der Tür wartet die U1.

Beliebt ist der Ort nicht nur wegen seiner verkehrsgünstigen Lage. Die nahe Prater Hauptallee oder die Innenstadt und der Donaukanal versprechen vielfältige Freizeitangebote.

Recherche zum Umfeld

Allerbeste Verkehrsanbindung gewährleistet auch ohne Auto Flexibilität.

Nächste Haltestellen: Nestroyplatz (U1 gleich vor'm Haus, Autobus 5A)

Weiterführender Knotenpunkt:

Schwedenplatz (U1, U4, Ringlinien, Flughafenbus)

Praterstern (U1, S-Bahn, Straßenbahn, Autobus)

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe. Praterstraße und die nahe Umgebung die notwendige Infrastruktur um viele Ihrer Besorgungen erledigen. Ein reichhaltiges Angebot für verschiedenste Gaumenfreuden ist gewiss. Ihre neue Einrichtung können sie gleich im nahen Stilwerk besorgen, viel Freude dabei.

Einmal ums befindet sich ein englischsprachiger Kindergarten, für die Großen sind in der Sperlasse eine Volksschule und ein Gymnasium.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

In der Gesamtmiete sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten, Liftkosten und die Mwst inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung: 7.202,73. Darin enthalten sind: Kautio 3 BMM, Vermittlungshonorar 2 BMM (3.032,73 inkl. Ust)

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

ObjektNr: 21 3501
Ort: 1020 Wien
Nähe: U1 Nestroyplatz

Wohnfläche: 100,91m²
Balkon: 11m²
Terrasse: 24m²
Zimmer: 3
Bäder: 1
WCs: 2
KFZ: mÄ¶gl
Keller: Kellerabteil

Miete brutto: EUR 1.390
Miete netto: EUR 1.011,64
10% USt: EUR 126,36
Betriebskosten netto: EUR 252
Kautio: EUR 4.170
Vermittlungshonorar: EUR 3.032,73

Mietdauer: 4 Jahre ++
verfügbar: ab sofort

Zustand Objekt: gut
Baujahr: 1900/2005
Zustand Haus: gut
Geschoßanzahl: EG + 5 + DG
Stockwerk: 5/6. Stock/DG
Lift: vorhanden
Himmelsrichtung: Süden - Norden

HWB-Wert: 62kWh/m²a
HWB-Klasse: C

Lage: gute Stadtlage
Verkehrsanbindung: U1, Autobus

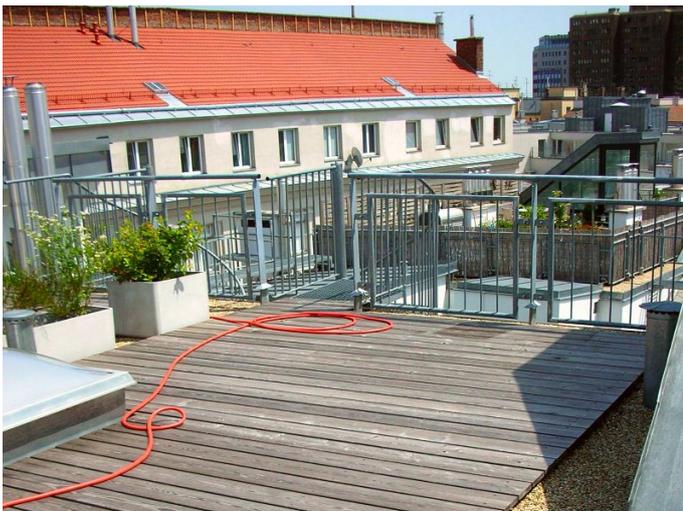
Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Fotos zu Immobilie 21 3501

**ELEGANT DESINGTE DACHGESCHOSS MAISONETTE MIT BALKON
UND DACHTERRASSE**

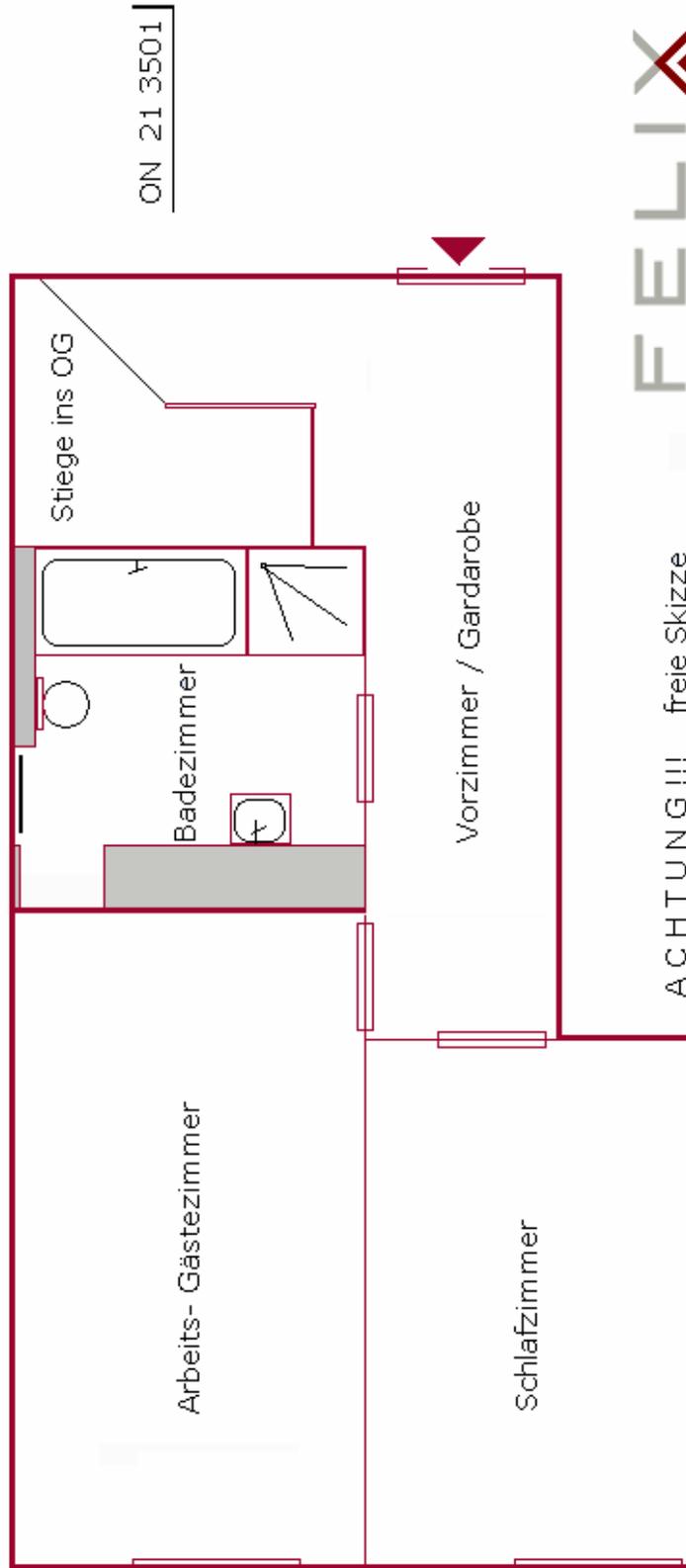








unteres Geschoss



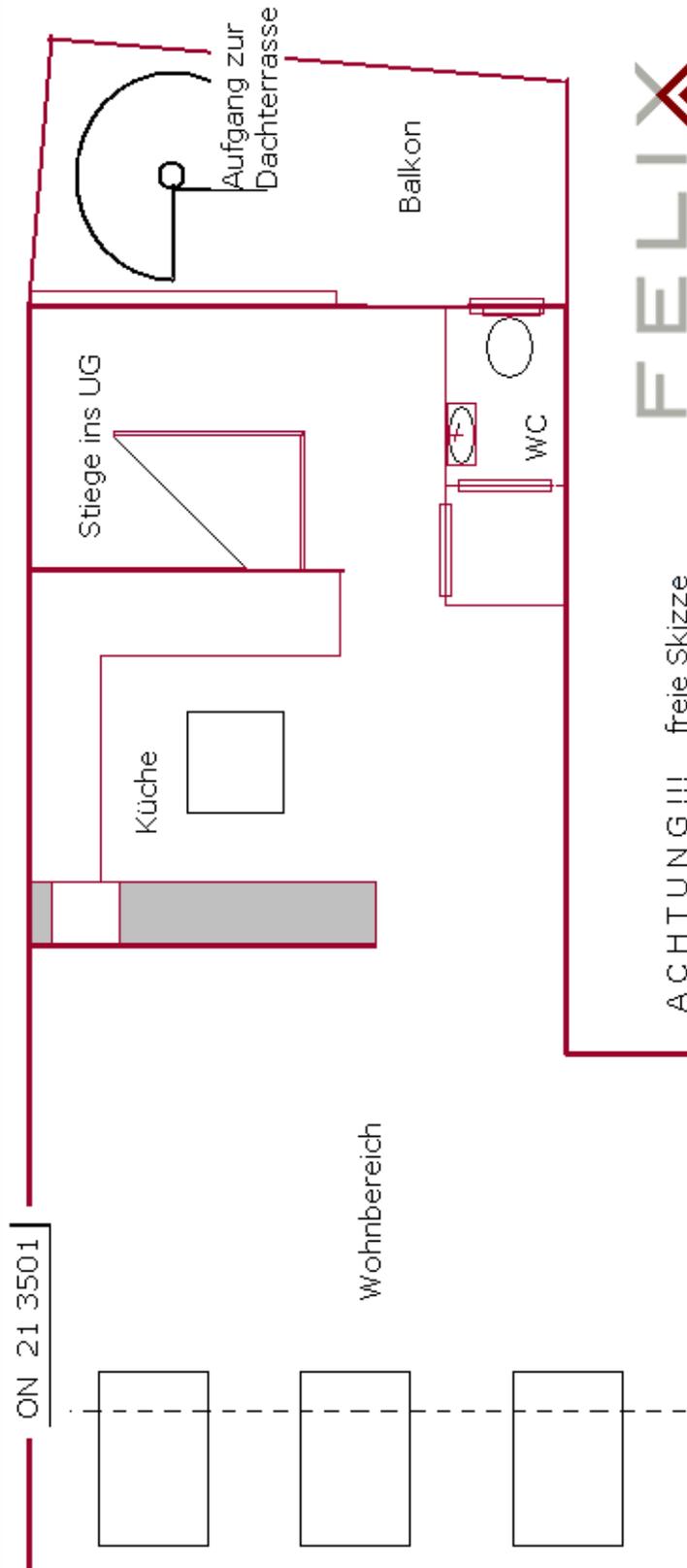
FELIX
IMMOBILIEN

ACHTUNG!!! freie Skizze

+43 664 125 15 24

www.felix-immobilien.at

unteres Geschoss



www.felix-immobilien.at

+43 664 125 15 24

Umgebungsplan zu Immobilie 21 3501

ELEGANT DESINGTE DACHGESCHOSS MAISONETTE MIT BALKON
UND DACHTERRASSE

