

**DIREKT BEIM NESTROYPLATZ - DACHWOHNUNG MIT BALKON,
TERRASSE UND DACHTERRASSE**
Zwei - geschossiger Ausbau zwischen Prater und Schwedenplatz

Gemütlich, in alle Himmelsrichtungen ausgerichtet, präsentiert sich dieses überschaubar geschnittene Apartment. Der spezielle Grundriss erstreckt sich über zwei Ebenen.

Die beiden Schlaf- Arbeits- und/oder Kinderzimmer in der unteren Ebene sind geschickt getrennt vom Wohnraum mit offener Küche und dem angrenzenden Ausgang zu den Freiflächen (Terrasse und Dachterrasse). Nur ein paar Schritte und Sie können Ihre Mahlzeiten unter freiem Himmel genießen.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren! . . .

. . . kurz Zusammengefasst

Das Badezimmer ist ganz praktisch, unweit der Schlafräume platziert. Über den massiven Stiegenaufgang gehts ins Obergeschoss zum Wohnen und Relaxen auf den Terrassen.

Ausstattung bis Zustand

Parkett in den Zimmern, Vorraum und Nassräume sind verflies. Das Badezimmer ist ausgestattet mit Badewanne und Dusche. Die Toilette liegt gleich daneben. Ein zweites WC befindet sich im Obergeschoss und ist ebenso mit Handwaschbecken versehen.

Die Fenster sind doppelt verglast und aus Holz (Flächen) oder Kunststoff. Die elektrische Beschattung sorgt angenehmes Raumklima. Geheizt wird mit Gas, die Küche ist komplett ausgestattet mit moderner Küchenzeile, gekocht wird elektrisch.

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

Der Energieausweis

Energieausweis aus 04-2019. Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 76, Klasse (Werte von A++ bis G): C, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,76, Klasse (Werte von A++ bis G): D

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

Gleich beim Nestroyplatz, an der Ecke Praterstraße zur Tempelgasse. Die Wohnung liegt in 5. Geschossebene des charmanten Gebäudes. Das Dachgeschoss wurde um die 2000 ausgebaut, Terrassen und Dachterrassen errichtet.

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 Sperlgasse eine Volksschule und ein Gymnasium.

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

ObjektNr: 21 3651
Ort: 1020 Wien
Nähe: U1 Nestroyplatz

Wohnfläche: 109m²
Balkon: 11m²
Terrasse: 24m²
Zimmer: 3
Bäder: 2
WCs: 2

Miete brutto: EUR 1.950
Miete netto: EUR 1.546,11
Miete netto/m²: EUR 14,18
10% USt: EUR 177,27
Betriebskosten netto: EUR 226,62
Kautiön: EUR 5.850

Mietdauer: 4 Jahre ++
verfügbar: ab sofort

Zustand Objekt: gut
Baujahr: 1900/2005
Zustand Haus: gut
Geschoßanzahl: EG + 5 + DG
Stockwerk: 5/6. Stock/Dachgeschoss
Lift: vorhanden
Himmelsrichtung: Ost-Süd-West-Nord

HWB-Wert: 76kWh/m²a
HWB-Klasse: C
GEE-Wert: 1,76
GEE-Klasse: D

Lage: gute Stadtlage
Verkehrsanbindung: U1 Nestroyplatz, Bus

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

In der Gesamtmiete (1.950,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert.

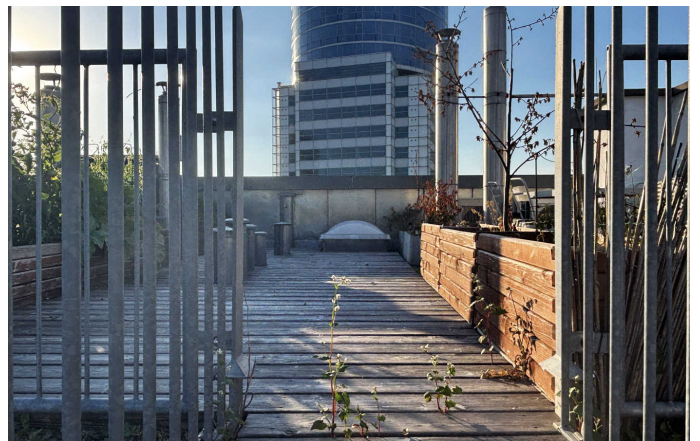
Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 5.850,00 (Kautions 3 BMM und Vermittlungshonorar 0 BMM (0,00 inkl. Ust))

Fotos zu Immobilie 21 3651

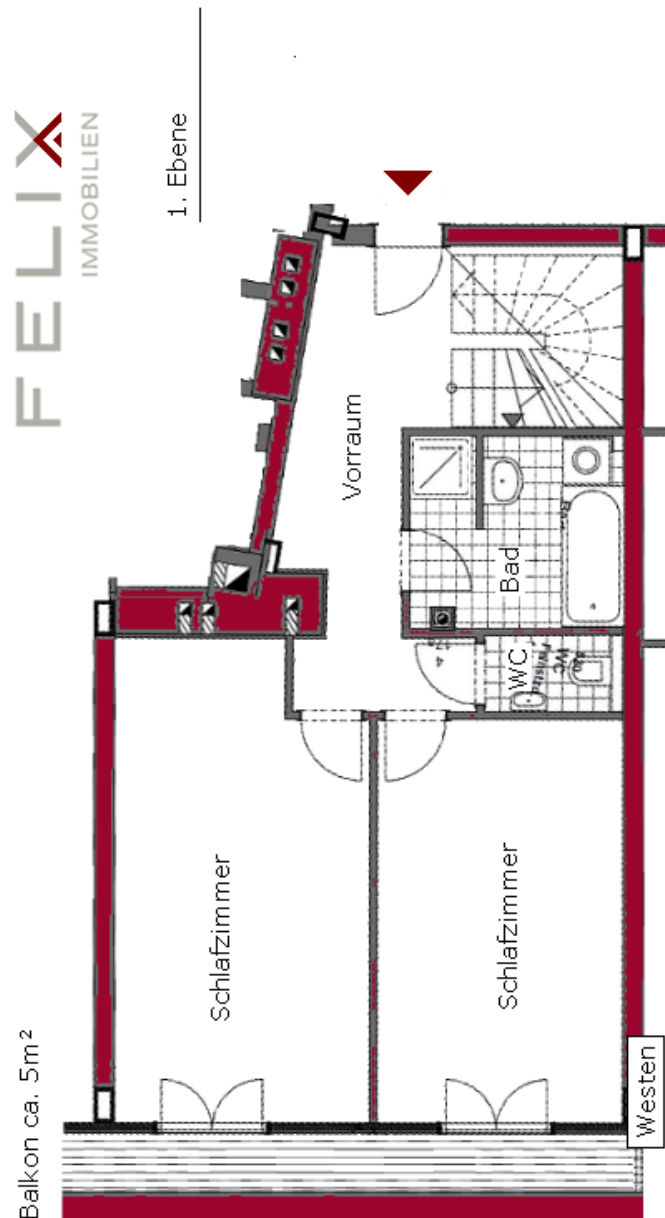
**DIREKT BEIM NESTROYPLATZ - DACHWOHNUNG MIT BALKON,
TERRASSE UND DACHTERRASSE**









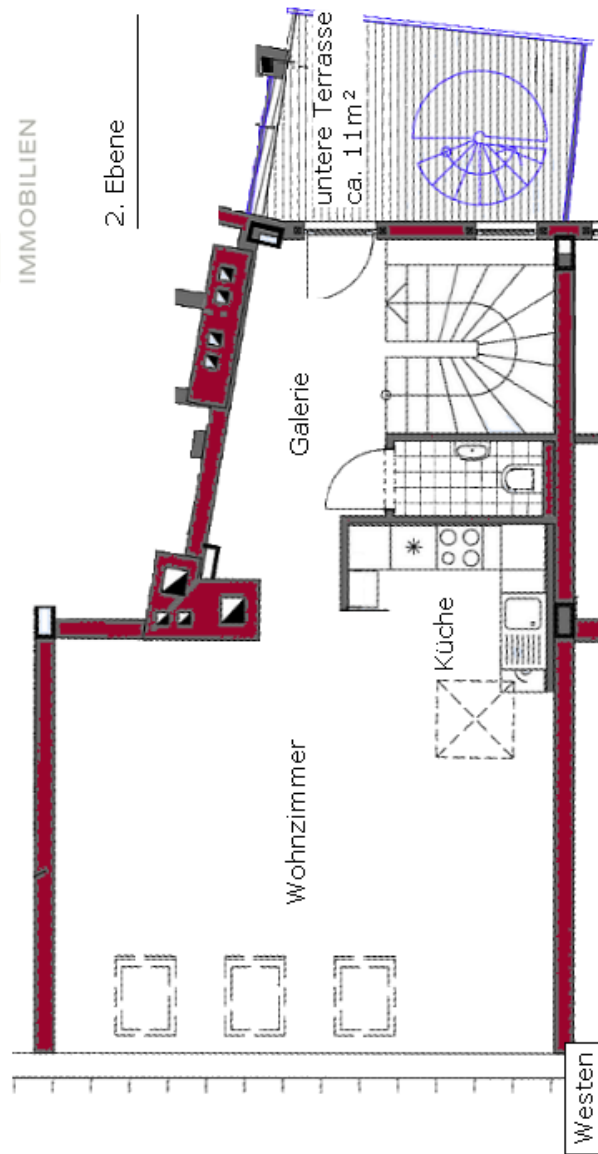


ON 21 3651

www.felix-immobilien.at +43 664 125 15 24

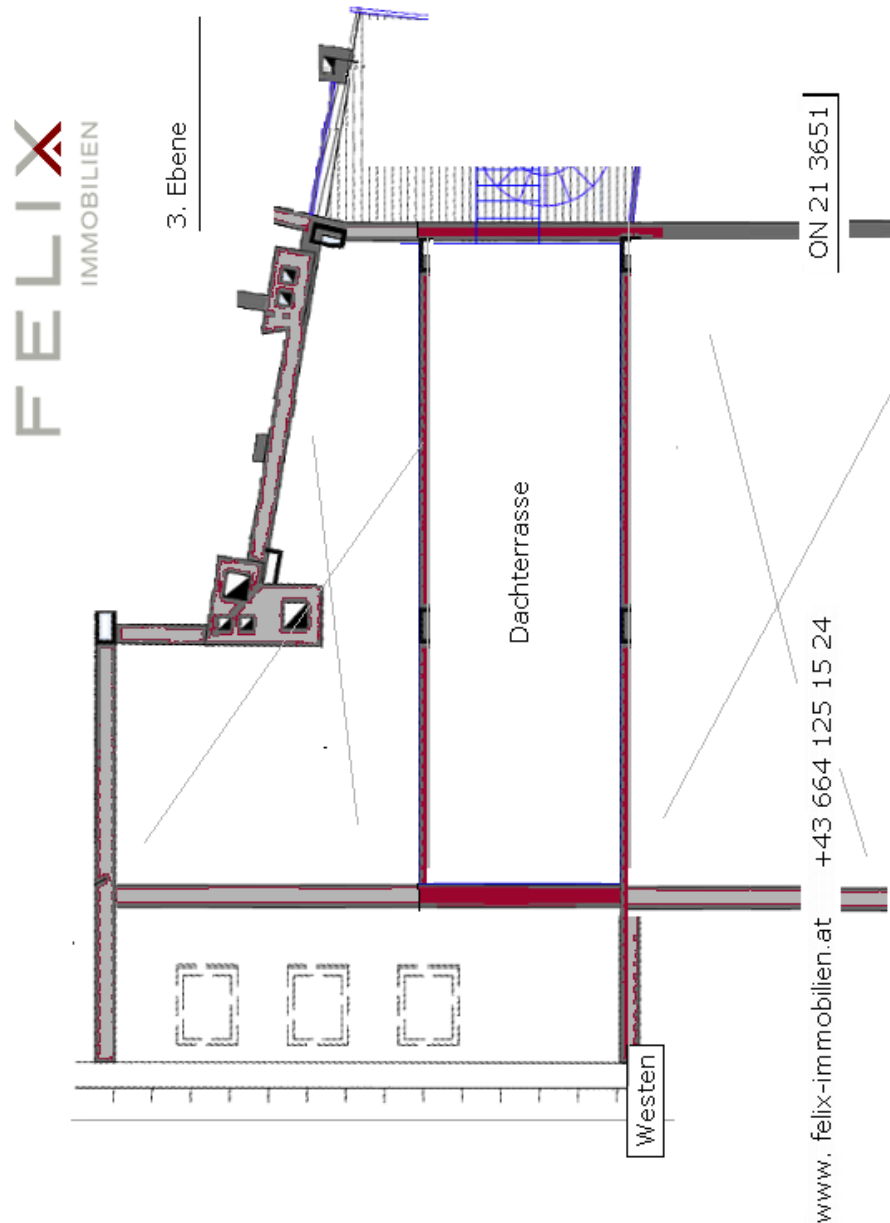
FELIX
IMMOBILIEN

2. Ebene



ON 21 3651

www.felix-immobilien.at +43 664 125 15 24



Umgebungsplan zu Immobilie 21 3651

**DIREKT BEIM NESTROYPLATZ - DACHWOHNUNG MIT BALKON,
TERRASSE UND DACHTERRASSE**

