

**EINE GANZ LIEBE MIETWOHNUNG IN NÄHE WIRTSCHAFTSUNI,  
MESSE, GRÜNER PRATER**  
**... Studenten, Singles und Paare aufgepasst -**

Wahrscheinlich eine der schönsten Wohnungen im Haus.

Der offene Wohnbereich begrüßt Sie gleich zuallererst. Essbereich und Küche bilden mit der lauschigen Terrasse eine gemütliche Einheit. Der perfekte Platz an einem lauen Herbstabend.

Im Badezimmer wurde auf den warmen Wohlfühlcharakter wertgelegt. Der kleine Schrankraum ist der große Helfer, im gemütlichen Schlafzimmer bleibt jede Menge Platz.

In der hauseigenen Tiefgarage besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz anzumieten.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren? . . .

**Raumangebot und Ausrichtung**

. . . kleiner Vorräum, separates WC und ein trockener Einlagerungsraum im Erdgeschoss. Ein Tiefgaragenplatz kann günstig angemietet werden.

**Ausstattung bis Zustand**

Parkettböden in den Schlafräumen, Fliesen im offenen Wohn- und Kochbereich, Wannenbad, großzügiger Balkon, Komplettküche (DAN), Telekabel, Telefon, Hauszentralheizung, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum.

Tiefgaragenplatz kann angemietet werden (Euro 110,00 inkl. 20% Ust).

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

Das schöne Wohnhaus - Vorgartenstraße 200, befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Wiener Prater und Messegelände.

**Recherche zum Umfeld**

Beste Infrastruktur und beste Verkehrsanbindung durch U-Bahn U1 und U2, sowie den Bus 11A innerhalb kurzer Gehdistanzen. Züge am Praterstern erreichen Sie nach nur einer U-Bahnstation (U2 'Messe')

Nahversorgung mit verschiedenen Supermärkten, Ärzte und Gaststätten befinden sich in nächster Nähe.

Für pure Erholung bei einem ausgedehnten Spaziergang sorgt der 'Grüne Prater'. Auch die Donauinsel ist fußläufig nur wenige Minuten entfernt.

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

In der Gesamtvorbeschreibung in Höhe von ? 838,50 sind neben dem Hauptmietzins (Nettomiete), die derzeitigen Haus-Betriebskosten die Liftkosten sowie das Akonto der Wärmeenergie (Heizung und Warmwasser) inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 4.243,50. Zusammengesetzt aus Kusion 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (1.728,00 inkl. Ust)

**Ansprechpartner:**

**Marieluise Engelmann**

**Tel: 0664 857 757 1**

**Mail: FELIX@felix.immobiliien**

**ObjektNr:**

21 4029

**Ort:** 1020 Wien

**Nähe:**

**Wohnfläche:**

48,60m<sup>2</sup>

**Balkon:** 7m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 2

**zentral begehbar:** 1

**Bäder:** 1

**WCs:** 1

**KFZ:** preiswert anmietbar

**Keller:** Einlagerungsraum

**Miete brutto:**

EUR 792

**Miete netto:** EUR 610

**10% USt:** EUR 72,00

**Betriebskosten netto:** EUR 110

**Heizkosten:** EUR 46,50

**Gesamtkosten:** EUR 838,50

**Kaution:** EUR 2.515,50

**Vermittlungshonorar:** EUR 1.728

**Mietdauer:**

4 Jahre++

**verfügbar:** nach Vereinbarung

**Zustand Objekt:**

gut

**Baujahr:** 2011

**Zustand Haus:** sehr gut

**Geschoßanzahl:** EG + 5+ DG

**Stockwerk:** 4. Stock

**Lift:** vorhanden

**Himmelsrichtung:** Süd - West - Ost

**HWB-Wert:**

43,51kWh/m<sup>2</sup>

**HWB-Klasse:** B

**GEE-Wert:** 1,243

**GEE-Klasse:** C

**Lage:**

gute Stadtlage

**Lärmbelästigung:** Wohnbereich und Balkon

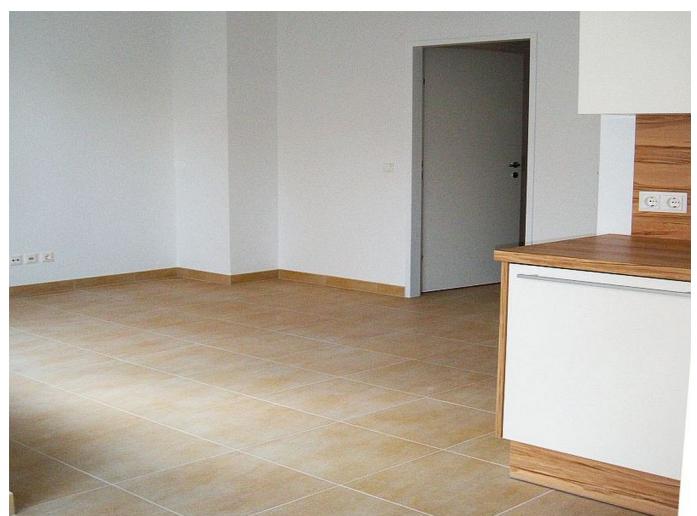
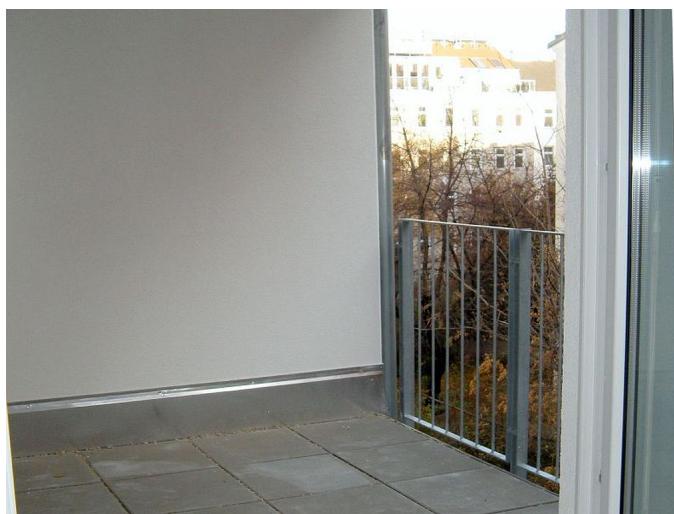
ruhige Hoflage

**Verkehrsanbindung:** U1, U2, Autobus Linie 11A

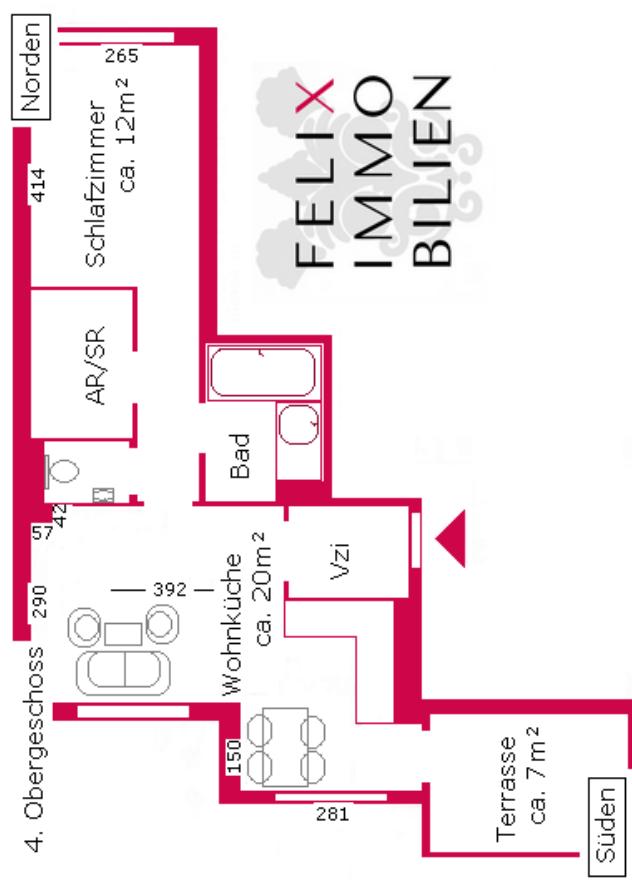
**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

**Fotos zu Immobilie 21 4029**

**EINE GANZ LIEBE MIETWOHNUNG IN NÄHE WIRTSCHAFTSUNI,  
MESSE, GRÜNER PRATER**







ON 21 4029

0664 857 757 1

[www.felix.immobiliens](http://www.felix.immobiliens)

**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4029**

**EINE GANZ LIEBE MIETWOHNUNG IN NÄHE WIRTSCHAFTSUNI,  
MESSE, GRÜNER PRATER**

