

**GROSSES WOHNZIMMER, GROSSE KÜCHE, SCHLAFZIMMER,  
U-BAHN, PRATERSTERN UND SCHWEDENPLATZ . . .  
in opulentem Althaus direkt beim Nestroyplatz, Hoflage, auch  
als Büro anmietbar (20%Ust)**

Innenhofwohnung modern ausgestattet und mit ganz persönlichem Zugang ab Hof.

- Wohnzimmer, Schlafzimmer
- große Küche samt moderner Ausstattung
- Abstellraum, Badezimmer, WC

PS: Auch als Büro anmietbar

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren?

**. . . kurz Zusammengefasst**

Willkommen bei den WOHNPROJEKTEN! »

**Ausstattung bis Zustand**

Holzboden, Wannenbad, modern ausgestattete Komplettküche, Isolierfenster, Gasetagenheizung, Telefon- und Telekabelanschluss.

**Der Energieausweis**

Energieausweis aus 04-2009. Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a: 62. Klasse: C

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

In der Praterstraße, direkt beim Nestroyplatz.

Gleich dort, wie in angrenzenden Seitengassen finden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den Alltag (BIPA, Spar, Trafiken, Zielpunkt). BILLA am Praterstern versorgt Sie sogar am Wochenende.

U1(vor der Haustür)und 5A Autobus unterstützen die Attraktivität der Lage und gewährleisten auch ohne Auto höchste Flexibilität. Nur wenige Schritte bis in den Prater oder den 1. Bezirk. Die Möglichkeit für Freizeitaktivitäten ist breit gefächert. Einen Garagenplatz in unmittelbarer Nähe besorgen wir gerne für Sie.

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

Nebenkosten bei Anmietung: 3.575,45, darin enthalten sind: Kautio 3 BMM, Vermittlungshonorar 2 BMM (1.505,45 inkl. Ust)

**Ansprechpartner:**

**Marieluise Engelmann**

**Tel: 0664 857 757 1**

**Mail: FELIX@felix.immobilien**

**ObjektNr:** 21 4033  
**Ort:** 1020 Wien  
**Nähe:** U1 Nestroyplatz  
**Wohnfläche:** 66m<sup>2</sup>  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 1  
**KFZ:** in dr NÄhe

**Miete brutto:** EUR 690  
**Miete netto:** EUR 482,27  
**10% USt:** EUR 62,73  
**Betriebskosten netto:** EUR 145  
**Kautio:** EUR 2.070  
**Vermittlungshonorar:** EUR 1.505,45

**Mietdauer:** 4Jahre  
**verfügbar:** ab sofort

**Zustand Objekt:** guter Zustand  
**Baujahr:** vor 1900  
**Zustand Haus:** gut  
**Geschoßanzahl:** EG + 5 + DG  
**Stockwerk:** Erdgeschoss  
**Himmelsrichtung:** Süden - Norden

**HWB-Wert:** 62kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** C

**Lage:** gute Stadtlage, Hoflage  
**Lärmbelästigung:** Ruhelage  
**Verkehrsanbindung:** U1 Nestroyplatz

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

**Fotos zu Immobilie 21 4033**

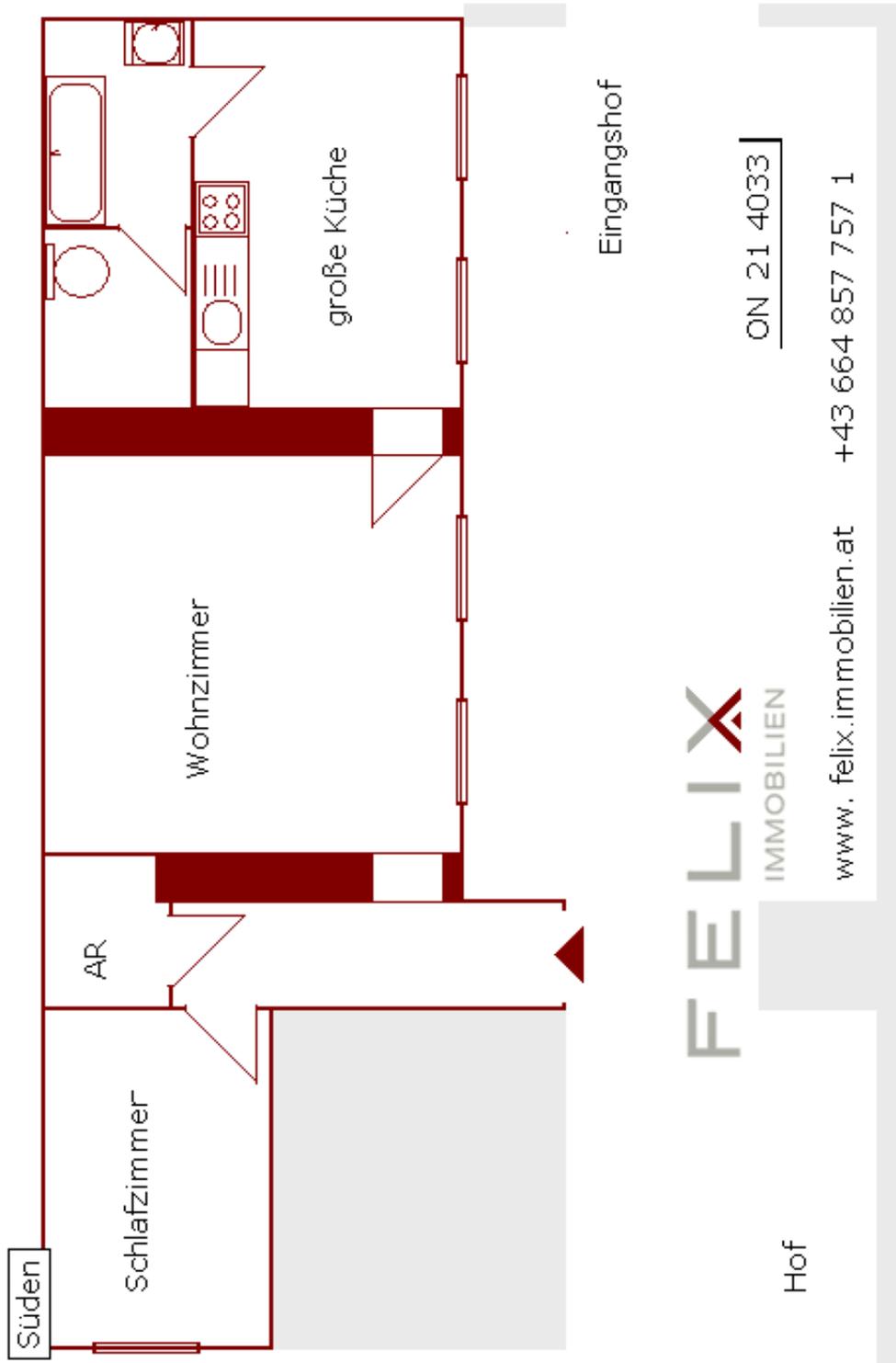
**GROSSES WOHNZIMMER, GROSSE KÜCHE, SCHLAFZIMMER,  
U-BAHN, PRATERSTERN UND SCHWEDENPLATZ . . .**











FELIX  
IMMOBILIEN

ON 21 4033

+43 664 857 757 1

www.felix.immobilien.at

Hof

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4033

GROSSES WOHNZIMMER, GROSSE KÜCHE, SCHLAFZIMMER,  
U-BAHN, PRATERSTERN UND SCHWEDENPLATZ . . .

