

**CHARMANT UND SEHR GROSZZÜGIG - MIETWOHNUNG FÜR ZWEI -  
PRATERSTRASSE, NESTROYPLATZ U1  
. . . links Donaukanal und City - rechts der Prater -**

Geräumiges Wohnzimmer, großes Schlafzimmer, besonders riesige Küche, Badezimmer, separates WC, einladende Diele, schöne Ausstattung, gute Lage.

Die Wohnung befindet sich im Gebäude Praterstraße Ecke Tempelgasse, das ist direkt beim Nestroyplatz - im geschäftigen, innenstadtnahen Teil des zweiten Bezirks. Naherholung ist großgeschrieben! - das entspannte Treiben am Donaukanal, sowie das große Naherholungsgebiet des Praters begeistert Groß und Klein.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren? . . .

**Ausstattung bis Zustand**

Parkettböden, Isolierfenster, Gasetagenheizung, Komplettküche, Wannenbad und 2 Waschbecken, Telefon und Telekabelanschluß.

**Der Energieausweis**

Energieausweis aus 04-2009  
Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 62, Klasse (Werte von A++ bis G): C

**Einkaufen und CO - mit Bus, Bim und U-Bahn!**

Super Infrastruktur in der Praterstraße und dem gesamten dortigen Umfeld. Gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, hippe Läden und ein vielseitiges kulinarisches Angebot, suchen Ihresgleichen! BILLA am Praterstern versorgt Sie sogar am Wochenende.

Öffentliche Linien in der Nähe:

U1 direkt vor der Haustüre, Buslinie 5A, Straßenbahn- und Buslinien am Ring und Praterstern sowie die dortigen Bahnlinien (S-Bahn).

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

In der Gesamtmiete (930,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 4.999,09. Zusammengesetzt aus Kautions 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (2.029,09 inkl. Ust)

Willkommen bei FELIX - wir nehmen uns viel Zeit für Sie!

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

**ObjektNr:** 21 4041  
**Ort:** 1020 Wien  
**Nähe:** Nestroyplatz U1

**Wohnfläche:** 85m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 2  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 1  
**Keller:** vorhanden

**Miete brutto:** EUR 930  
**Miete netto:** EUR 685,86  
**Miete netto/m<sup>2</sup>:** EUR 8,07  
**10% USt:** EUR 84,55  
**Betriebskosten netto:** EUR 159,59  
**Kautions:** EUR 2.970  
**Vermittlungshonorar:** EUR 2.029,09

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

**Zustand Objekt:** sehr gut  
**Baujahr:** ca. 1900  
**Zustand Haus:** gut  
**Geschoßanzahl:** EG + 4 + DG  
**Stockwerk:** 4. Stock  
**Lift:** vorhanden

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

**Lage:** gute Stadtlage  
**Lärmbelästigung:** Lage entsprechend  
**Verkehrsanbindung:** U1, Bus

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

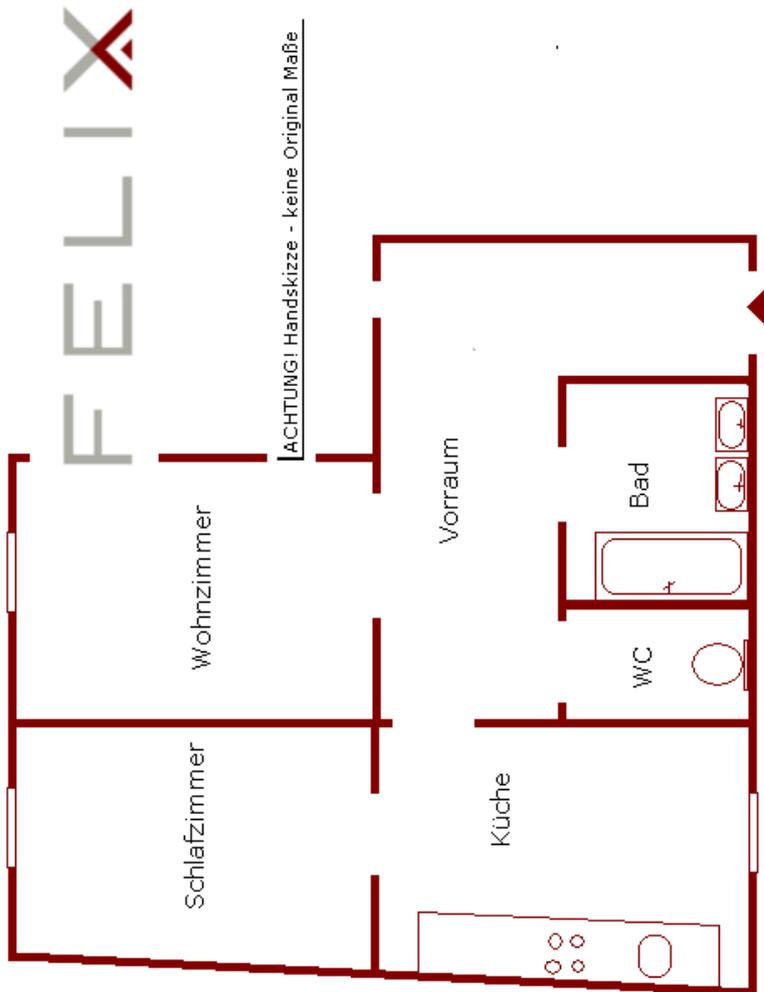
**Fotos zu Immobilie 21 4041**

**CHARMANT UND SEHR GROSZZÜGIG - MIETWOHNUNG FÜR ZWEI -  
PRATERSTRASSE, NESTROYPLATZ U1**









ON 21 4041

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

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4041

CHARMANT UND SEHR GROSZZÜGIG - MIETWOHNUNG FÜR ZWEI -  
PRATERSTRASSE, NESTROYPLATZ U1

