

**HÜBSCHE DACHWOHNUNG MIT HERRLICH GEMÜTLICHER
DACHTERRASSE - DIREKT BEIM NESTROYPLATZ (U1)**

**Zwischen Praterstern und Innenstadt, zwischen Donaukanal und
grünem Prater**

Ostseitig in die Tempelgasse und westseitig in Richtung Innenhof gerichtet, präsentieren sich die Räume dieser sympatischen Dachgeschosswohnung hell und freundlich.

Die gemütliche Wohnküche, das extravagante Schlafzimmer mit Terrassenaufgang sowie der angrenzend, praktische Schrankraum zeigen sich liebevoll seinen Besuchern.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren? . . .

Raumangebot und Ausrichtung

... weiters das geräumige Vorzimmer, Badezimmer, separate Toilette.

Ausstattung bis Zustand

Parkett in den Wohnräumen, Vorraum und Nassräume sind verflies. Das Badezimmer ist ausgestattet mit Badewanne und Dusche. Die elektrische Beschattung sorgt angenehmes Raumklima.

Die Fenster sind doppelt verglast und aus Holz (Flächen) oder Kunststoff. 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 erst vor rund 15 Jahren 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.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe.

Recherche zum Umfeld

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:

Mit der Buslinie 5A und der U1 - direkt vor der Haustür, den Straßenbahn- und Buslinien am Ring und Praterstern sowie die dortigen Bahnlinien (S-Bahn), sind Sie öffentlich,ganz bequem unterwegs.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

In der Gesamtmiete (1.190,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 6.166,36. Zusammengesetzt aus Kautio 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (2.596,36 inkl. Ust)

Herzlich willkommen - wir nehmen uns viel Zeit für Sie!

Ansprechpartner:

Marieluise Engelmann

Tel: 0664 857 757 1

Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr: 21 4091
Ort: 1020 Wien
Nähe: U1 Nestroyplatz

Wohnfläche: 69,77m²
Terrasse: 20m²
Zimmer: 2
zentral begehbar: 2
Bäder: 1
WCs: 1

Miete brutto: EUR 1.190
Miete netto: EUR 933,10
Miete netto/m²: EUR 13,33
10% USt: EUR 108,18
Betriebskosten netto: EUR 148,72
Kautio: EUR 3.570
Vermittlungshonorar: EUR 2.596,36

Mietdauer: 4 Jahre ++
verfügbar: ab sofort

Zustand Objekt: gut
Baujahr: 1870/2006
Zustand Haus: gut
Geschoßanzahl: EG + 4 + DG
Stockwerk: 5. Stock/DG
Lift: vorhanden
Himmelsrichtung: Ost - West

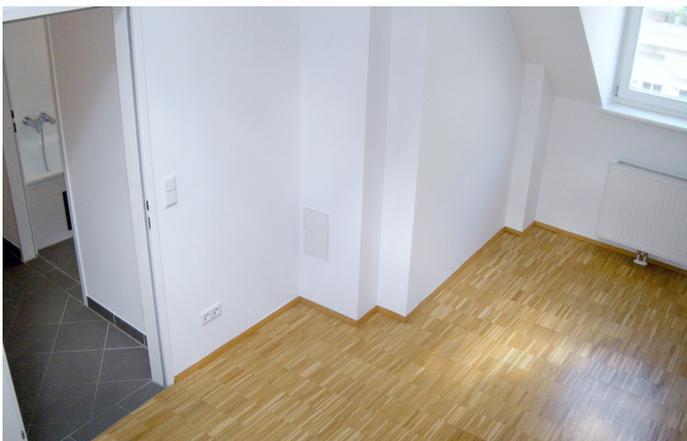
HWB-Wert: 76kWh/m²a
HWB-Klasse: C
GEE-Wert: 1,76
GEE-Klasse: D

Lage: gute Stadtlage
Verkehrsanbindung: U1 Nestroyplatz

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Fotos zu Immobilie 21 4091

**HÜBSCHE DACHWOHNUNG MIT HERRLICH GEMÜTLICHER
DACHTERRASSE - DIREKT BEIM NESTROYPLATZ (U1)**

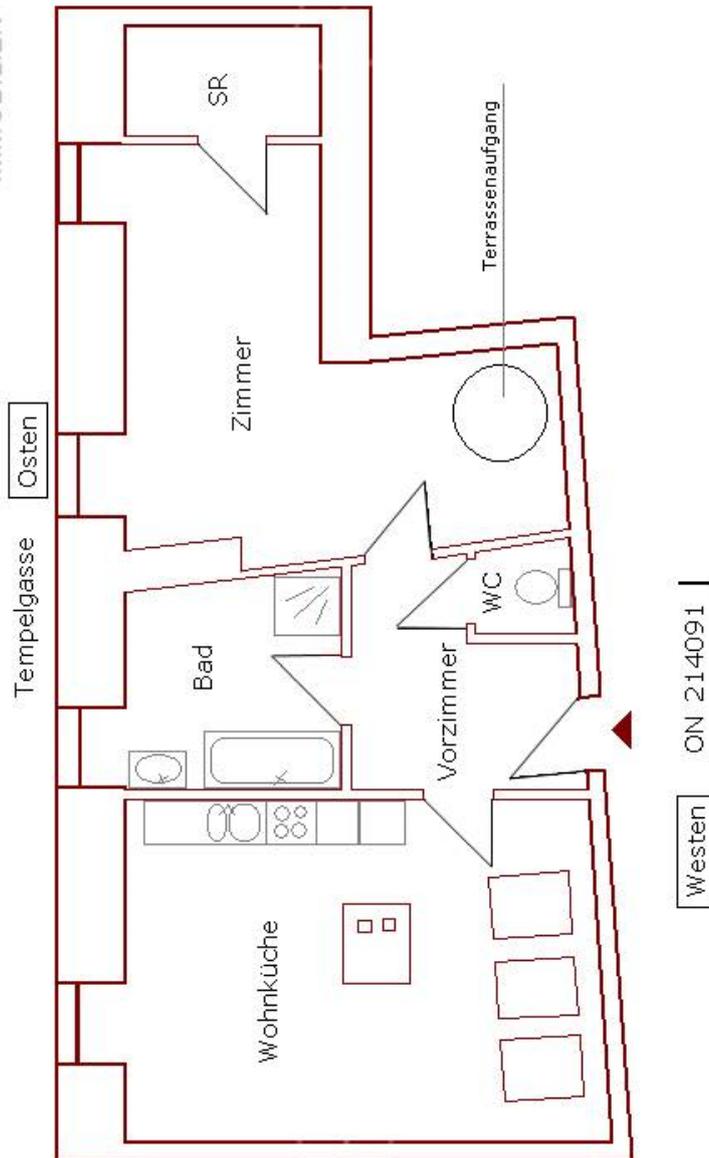


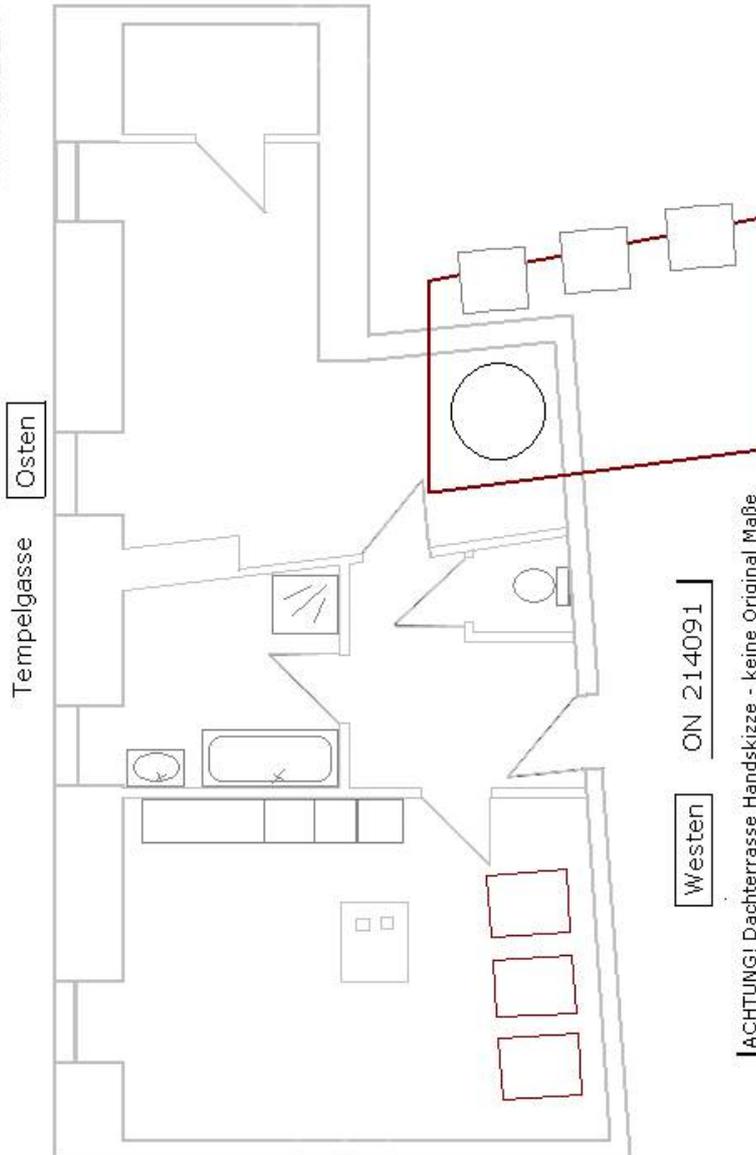












Tempelgasse

Osten

Westen

ON 214091

[ACHTUNG! Dachterrasse Handskizze - keine Original Maße]

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4091

HÜBSCHE DACHWOHNUNG MIT HERRLICH GEMÜTLICHER
DACHTERRASSE - DIREKT BEIM NESTROYPLATZ (U1)

