# SCHICK, CHARMANT, ELEGANT, GROSZE WOHNKÜCHE, SCHLAFZIMMER UND GROSZE TERRASSE

## . . . 2 Zimmer mit reizender Erscheinung - Nähe Johann-Nepomuk-Berger-Platz, Ottakringer Brauerei

Der reizende Grundriss, das schicke Wohn- Esszimmer, die hübsche Küche, die optimal geschnittene Terrasse, das elegante Badezimmer, ... ja, selbst die separate Toilette trägt zum Schick dieses Apartments bei. Die tadellos hochwertige Ausstattung verleiht der Zwei-Zimmer-Wohnung ihren ganz persönlichen Charme und ist auf dem besten Weg, die Traumwohnung zu sein.

Top 13 befindet sich im 4. Obergeschoss (1DG) des weithin sichtbaren Dachgeschoss des revitalisierten Mehrfamilienhauses.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren?

**Ausstattung bis Zustand**
Hübsche Architektur auf Die großzügigen Fensterfronten sind mit 3-fach Niedrigenergie- Wärme- und Schallschutzglas versehen und sind mittels außenliegendem Sonnenschutz / Raffstore oder Rollo über Fernbedienung steuerbar. Ebenfalls mittels Fernsteuerung betrieben, werden die Niedrigenergie-Dachflächenfenster von Velux. Sie sind mit einem Regensensor versehen.
Die vollautomatische Klimaanlage mit Splitgerät (Außen- und Innengeräte) sorgt ganzjährig für angenehmes Raumklima. Bereits im Kaufpreis inkludiert ist die moderne EINBAUKÜCHE, versehen mit Siemens Markengeräten.

Die Badezimmer sind mit hochwertigen Fliesen, Waschtisch mit kombiniertem Unterbau und Zusatzheizung ausgestattet. Der großzügige Duschbereich mit Regendusche und komfortablem Thermostatmischer machen den Aufenthalt im Badezimmer zum wohltuendem Erlebnis. Die beschichteten Klarglas-Duschtrennwände garantieren die einfache Reinigung.hohem Niveau. Mit hochwertiger Grundausstattung, hohen Räumen und nur wenigen Dachschrägen.

**Der Energieausweis**
Energieausweis aus 07-2014
Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 39.08, Klasse (Werte von A++ bis G): B

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**
Neulerchenfelder Straße 88, 4.Stock/DG. Genau im Dreieck Neulerchenfelder Straße und Ottakringer Straße. Die beiden Straßen münden spitz im Johann-Nepomuk-Berger-Platz unweit der Traditionsbrauerei und letzthin bekannten Event-Location - Ottakringer Brauerei.

Die Straßenbahn Linien 2, 9 und 44 ist die gemütliche Verbindungen zur Innenstadt, dem Westbahnhof oder auch zur Endstelle der U3 und Anschlussstelle der Vorortelinie S45 (Station Ottakring)

Der Einkauf ist leicht zu bewerkstelligen. So gibt es genügend Möglichkeiten für den täglichen Einkauf, der Brunnenmarkt und der Yppenplatz bietet jederzeit spezielles Einkaufsvergnügen, gesund, günstig und multikulturell. Verbinden Sie den Einkauf dort mit einem Besuch in einem der dortigen Restaurants.

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**
In der Gesamtmiete (879,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert (in den Haus- und Lift BK sind auch Ust (10%) enthalten).

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 4.746,60. Zusammengesetzt aus Kaution 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (2.109,60 inkl. Ust)

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

| | |
|---|---|
| **ObjektNr:** | 21 4314 |
| **Ort:** | 1160 Wien |
| **Nähe:** | Ottakringer Brauerei |
| **Wohnfläche:** | 57,42m² |
| **Terrasse:** | 9,17m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WCs:** | 1 |
| **Miete brutto:** | EUR 879 |
| **Miete netto:** | EUR 712 |
| **Miete netto/m²:** | EUR 12,40 |
| **Betriebskosten netto:** | EUR 167 |
| **Kaution:** | EUR 2.637 |
| **Vermittlungshonorar:** | EUR 2.109,60 |
| **Mietdauer:** | 4++ |
| **verfügbar:** | Juli 2022 |
| **Zustand Objekt:** | gut |
| **Baujahr:** | 2017 |
| **Zustand Haus:** | sehr gut |
| **Geschoßanzahl:** | EG + 5 (inkl. 2DG) |
| **Himmelsrichtung:** | Süd, Nord |
| **HWB-Wert:** | 39.08kWh/m²a |
| **HWB-Klasse:** | B |
| **Lage:** | Stadtlage |
| **Verkehrsanbindung:** | Bim 2, 9, 44 |

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

**Fotos zu Immobilie 21 4314**

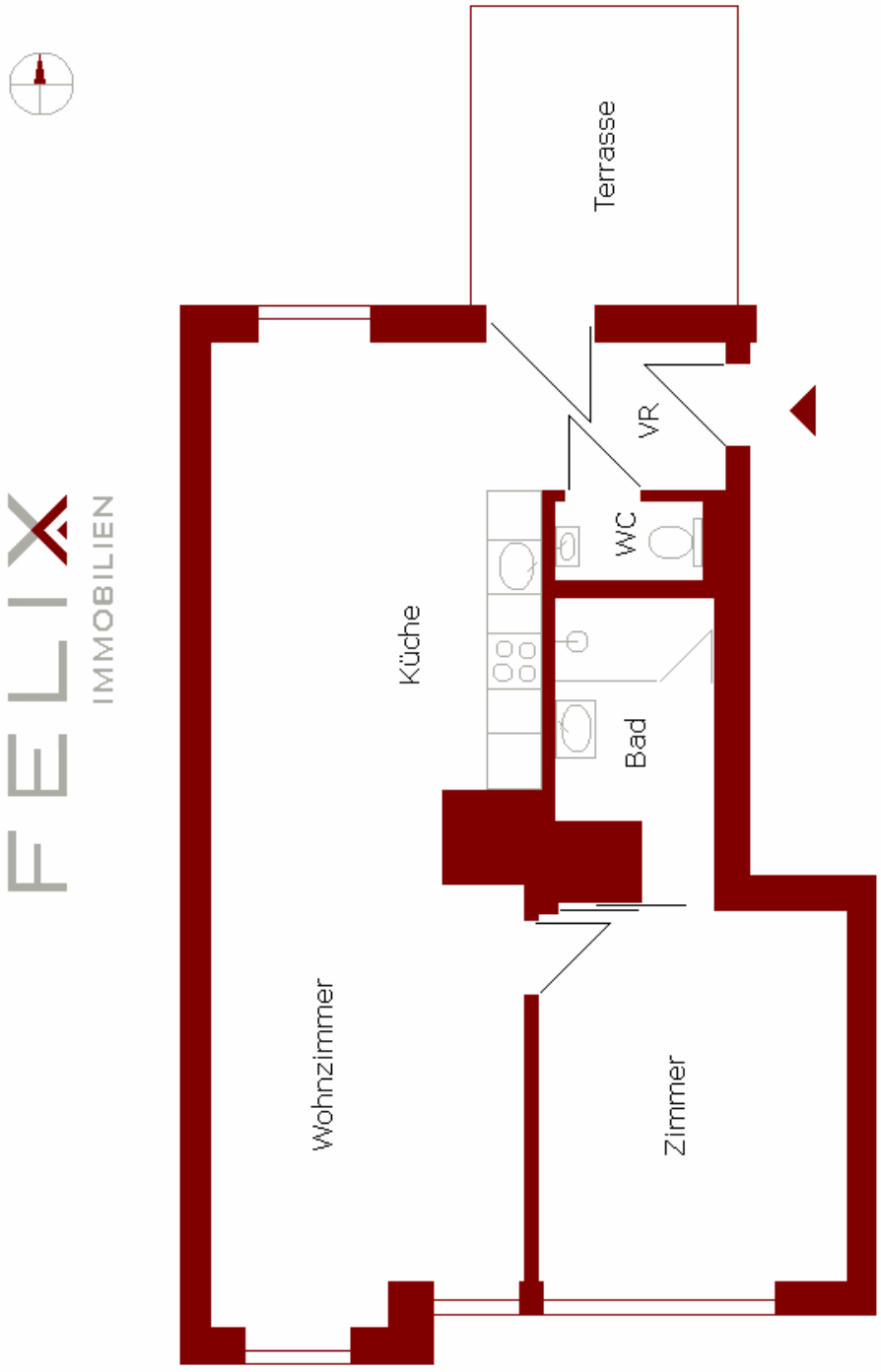
**SCHICK, CHARMANT, ELEGANT, GROSZE WOHNKÜCHE, SCHLAFZIMMER UND GROSZE TERRASSE**

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4314

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4314

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4314



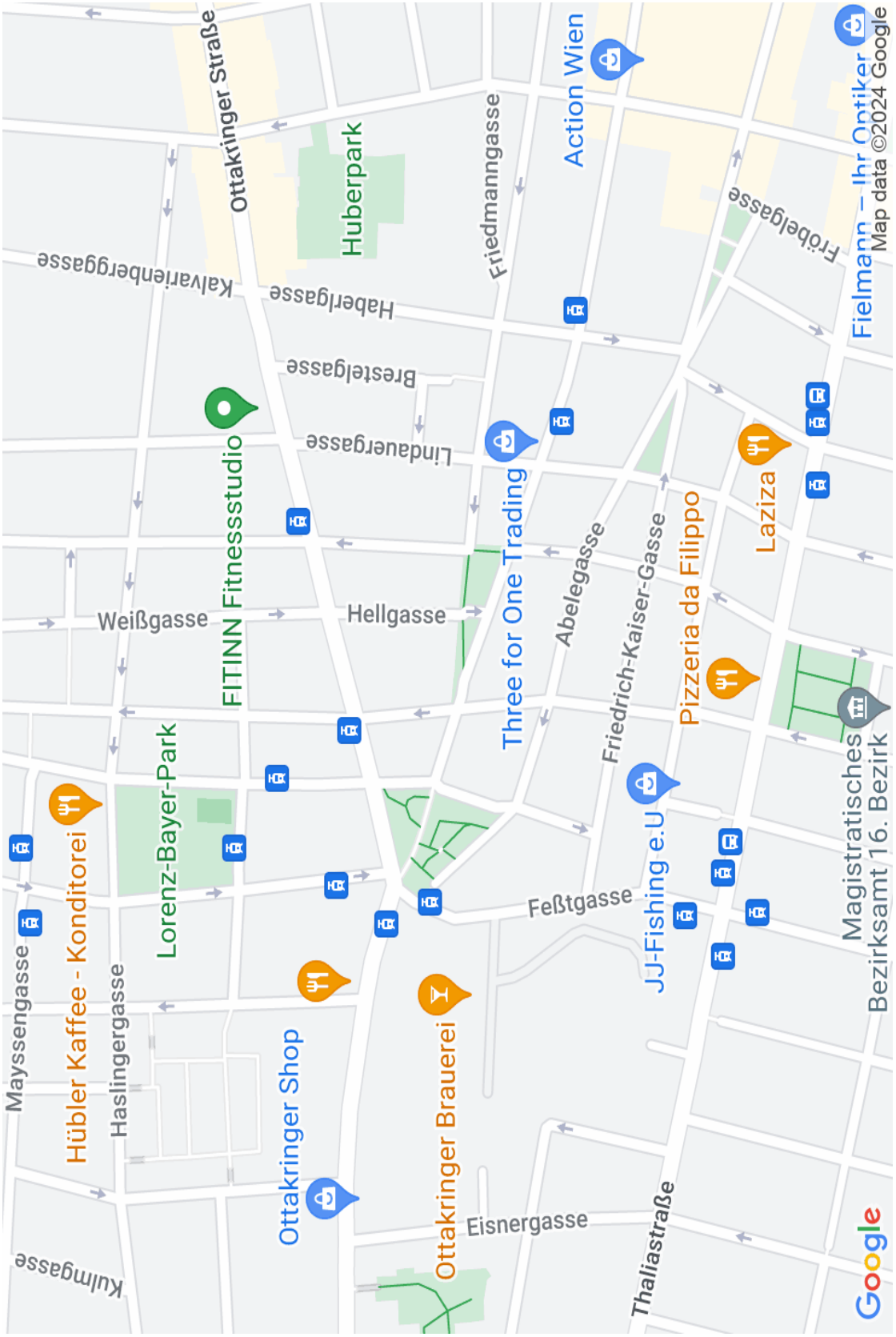

FELIX IMMOBILIEN
ON 21 4314
+43 664 857 757 1
www.felix.immobilien



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4314

**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4314**

**SCHICK, CHARMANT, ELEGANT, GROSZE WOHNKÜCHE, SCHLAFZIMMER UND GROSZE TERRASSE**






F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4314