ERSTBEZUG NACH KLASSISCHER SANIERUNG - IN ALTEM GEBÄUDE MIT DICKEN WÄNDEN
. . . riesige Räume mit großzügigem Schrankraum

Der riesige Wohnraum mit massivem Holz belegt, erstaunt gleich beim Betreten in seiner Gesamtheit. Seine augenscheinliche Oppulenz begeistert- und animiert gleichzeitig.

Das Schlafzimmer kann zur echten Wohlfühloase werden - ganz ohne Nutzmöbel wie etwa Kleiderschränke, überrascht mit seinen 18 Quadratmetern und dem angrenzenden Schrankraum.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren? . . .

Raumangebot und Ausrichtung
Nord-ostseitig, Richtung Tempelgasse ausgerichtet, präsentiereren sich die Räume dieser schönen Wohnimmobilie. Der riesige Wohnsalon, das gut geschnittene Schlafzimmer samt seinem großen Schrankraum zeigen sich respektvoll seinen Besuchern.

Ebenso eindrucksvoll präsentiert sich die neue, voll ausgestattete Küche. Sie dort verlegten Bodenfliesen sowie die in den Nassräumen, sind sehr sorgfältig ausgesucht.

Weiteres das geräumige Vorzimmer, Badezimmer,separate Toilette

Ausstattung bis Zustand
Altbau-Flügeltüren, massive Holzböden, Fliesen, Isolierfenster, Gasetagenheizung, gut ausgestattete Komplettküche, das Badezimmer ist ausgestattet mit Badewanne und Dusche, die separate Toilette mit Handwaschbecken. Telefon, Telekabel

Der Energieausweis
Energieausweis aus 04-2019
Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 76, Klasse (Werte von A++ bis G): C, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,60, Klasse (Werte von A++ bis G): C

Wo genau befindet sich diese Wohnung?
Die Wohnung befindet sich direkt beim Nestroyplatz U1. Sie ist in der dritten Stiege des Gebäudes Praterstraße 32 zuhause. Demnach abseits des Verkehrsgeschehens der Praterstraße.Zwischen Prater und Donaukanal, knapp am Rande der pulsierenden Wiener City...

Recherche zum Umfeld
Super Infrastruktur in der Praterstraße und dem gesamten dortigen Umfeld. Gute Einkaufmöglichkeiten 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 (1.090,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 5.648,18. Zusammengesetzt aus Kaution 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (2.378,18 inkl. Ust)

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

ObjektNr:	21 4319
Ort:	1020 Wien
Nähe:	Nestroyplatz U1
Wohnfläche:	94m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	Kellerabteil
Miete brutto:	EUR 1.090
Miete netto:	EUR 814,14
Miete netto/m²:	EUR 8,66
10% USt:	EUR 99,09
Betriebskosten netto:	EUR 176,77
Kaution:	EUR 3.270
Vermittlungshonorar:	EUR 2.378,18
Mietdauer:	4 Jahre ++
verfügbar:	ab sofort
Zustand Objekt:	Erstbezug
Baujahr:	ca. 1900
Zustand Haus:	gut
Geschoßanzahl:	EG + 4 + DG
Stockwerk:	4. Stock
HWB-Wert:	76kWh/m²a
HWB-Klasse:	C
GEE-Wert:	1,60
GEE-Klasse:	C
Lage:	ausgezeichnete Stadtlage
Lärmbelästigung:	ruhige Hoflage
Verkehrsanbindung:	U1, 5A

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Fotos zu Immobilie 21 4319

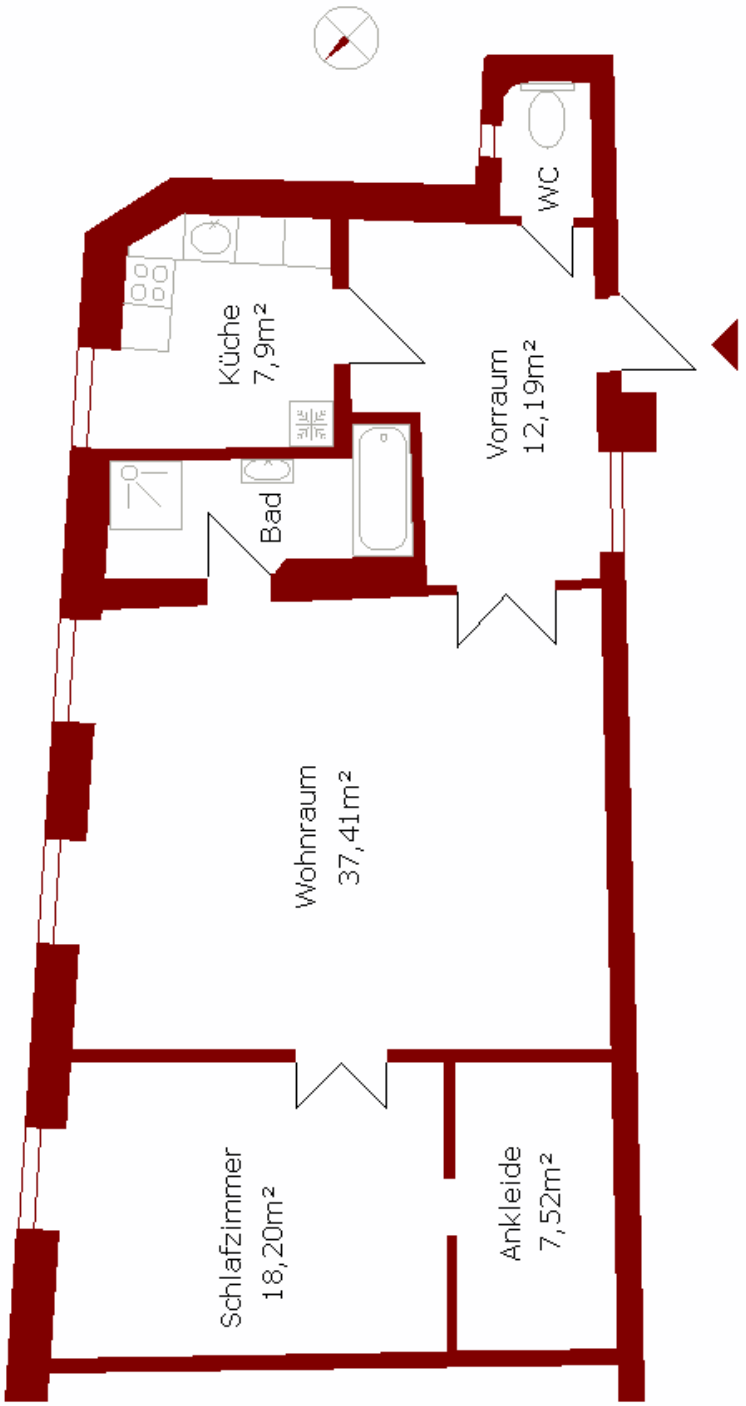
ERSTBEZUG NACH KLASSISCHER SANIERUNG - IN ALTEM GEBÄUDE MIT DICKEN WÄNDEN

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4319

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4319

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4319

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4319



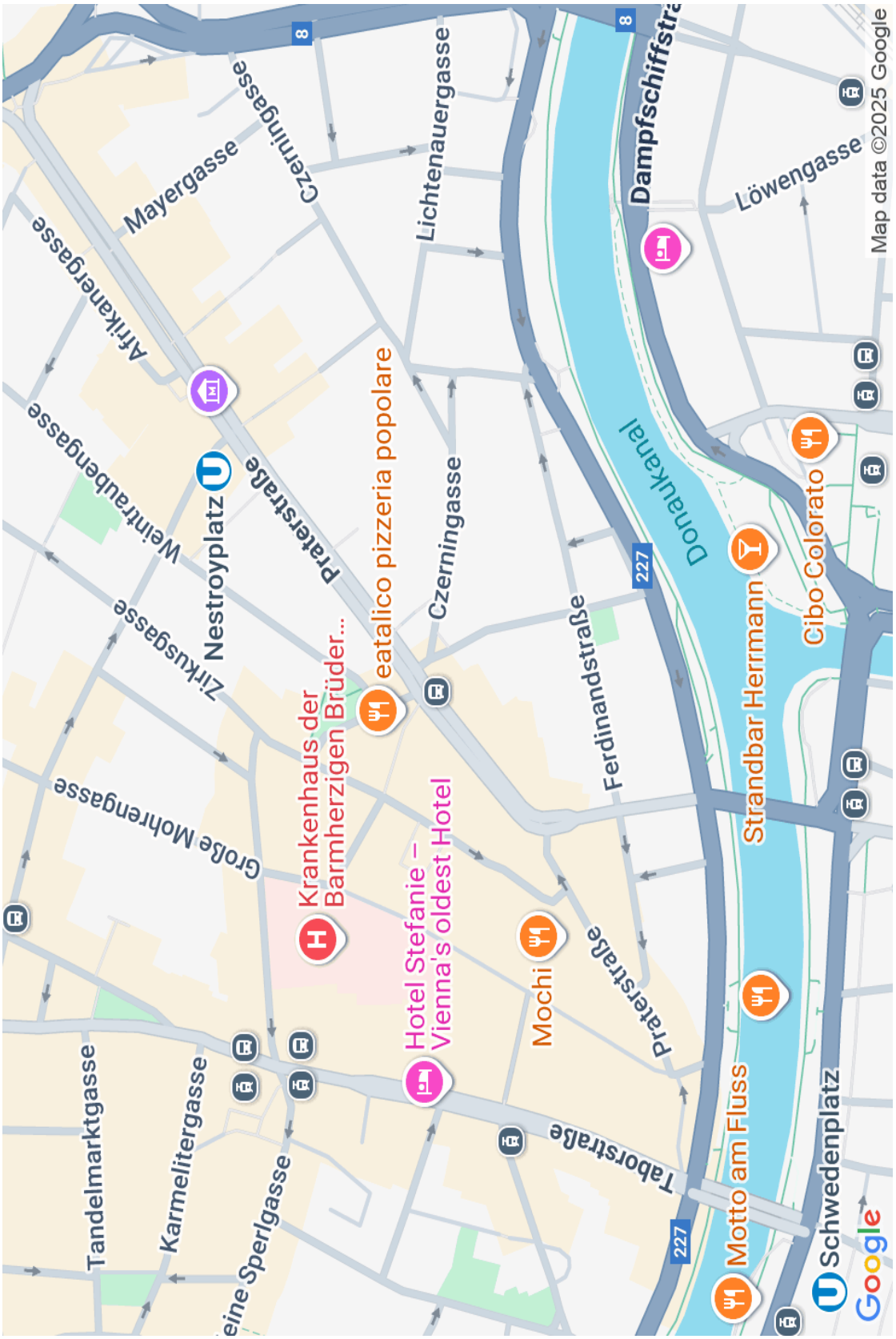
FELIX
IMMOBILIEN

ON 21 4319
+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/4319

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4319

ERSTBEZUG NACH KLASSISCHER SANIERUNG - IN ALTEM GEBÄUDE MIT DICKEN WÄNDEN



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

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4319