

**ZWEI TERRASSEN UND GARAGENPLATZ - ANSPUCHSVOLLES  
APARTMENT NAHE GRÜNEM PRATER, WU UND U2, TOLLE LAGE  
... grün - grün - grün, wohin das Auge reicht**

Die Lage im aufstrebendenn Gebiet zwischen Handelskai und Wirtschaftsuni, zwischen U1 Vorgartenstraße und U2 Messe Wien, hat so Einiges zu bieten.

Rundherum GRÜN - mittendrinnen Ihre neue Wohnung. Das Wohnzimmer mit gemütlichem Balkon ist höchst sonnig ausgerichtet. Die herrliche Ruhe und der wohltuende Blick in die grüne Weite, bringt reichlich Entspannung.

Optimal geplant bilden die Räume eine harmonische Einheit. Die offene Planung ermöglicht vielerlei Entfaltungsmöglichkeit für flexible Gestaltung.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren? . . .

**Raumangebot und Ausrichtung**

Der Grundriss - süd-est-nord-ostseitig ausgerichtet: Offener Wohn- und Essbereich, moderne Komplettküche, 2 Balkone mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle, 2 Schlafzimmer, Vorraum, Abstellraum, Wannenbad, separates WC, Einlagerungsraum.

Sie sind die Parkplatzsuche leid? TIEFGARAGENPLATZ inkludiert.

**Ausstattung bis Zustand**

Parkettböden in den Schlafräumen, Fliesen im offenen Wohn- und Kochbereich, Wannenbad, moderne DAN-Küche mit BOSCH Elektrogeräten, ein harmonisch, champagner farbenes Wannenbad mit Waschbecken, Telekabel, Telefon, Hauszentralheizung, Fahrradabstellraum.

**Der Energieausweis**

Energieausweis aus 2012-12. Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 43,51, Klasse (Werte von A++ bis G): B, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,243, Klasse (Werte von A++ bis G): C

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

Im 5. Stock des Wohnhauses Vorgartenstraße 200. Die Adresse befindet sich in unmittelbarer Nähe zur neuen Wirtschaftsuni, dem Messegelände und dem Wiener Prater. Für pure Erholung bei einem ausgedehnten Spaziergang sorgt der Grüne Prater.

**Recherche zum Umfeld**

VERKEHR: Bus, Bim, S-Bahn  
Naheliegende Anbindung: Bus-Linien 11A und 82A, U2 Station Messe, U1 Station Vorgartenstraße. Weiterführender Knotenpunkt: Praterstern, Anbindung zu U1, U2 und S-Bahn, diverse Bus -und Straßenbahn Linien.

**EINKAUF** - Supermarkt, Post, Bank und Co!

Jede Menge Supermärkte sowie kleinere Nahversorger, wie Bäckereien, Trafiken etc. in wenigen Minuten Gehdistanz. Gute ärztliche Infrastruktur im gesamten Umfeld.

BILDUNG - Schulen, Kindergärten, etc. Bei Bedarf helfen wir Ihnen gerne weiter.

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

In der Gesamtmiete (1.204,00) sind der Tiefgaragenplatz, die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert. Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 6.242,18. Zusammengesetzt aus Kaution 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (2.630,18 inkl. Ust

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

<b>ObjektNr:</b>	21 4333
<b>Ort:</b>	1020 Wien
<b>Nähe:</b>	Messe-Prater
<b>Wohnfläche:</b>	68,85m <sup>2</sup>
<b>Balkon:</b>	13,16m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>zentral begehbar:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WCs:</b>	1
<b>KFZ:</b>	Tiefgarage
<b>Keller:</b>	Einlagerungsraum

<b>Miete brutto:</b>	EUR 1.134
<b>Miete netto:</b>	EUR 915,91
<b>10% USt:</b>	EUR 103,09
<b>Betriebskosten netto:</b>	EUR 115
<b>Heizkosten:</b>	EUR 70
<b>Gesamtkosten:</b>	EUR 1.204
<b>Kaution:</b>	EUR 3.612
<b>Vermittlungshonorar:</b>	EUR 2.630,18

<b>Mietdauer:</b>	4 Jahre++
<b>verfügbar:</b>	November

<b>Zustand Objekt:</b>	sehr gut
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand Haus:</b>	sehr gut
<b>Geschoßanzahl:</b>	EG + 5 + DG
<b>Stockwerk:</b>	5. Stock
<b>Lift:</b>	vorhanden
<b>Himmelsrichtung:</b>	S-O-N-W

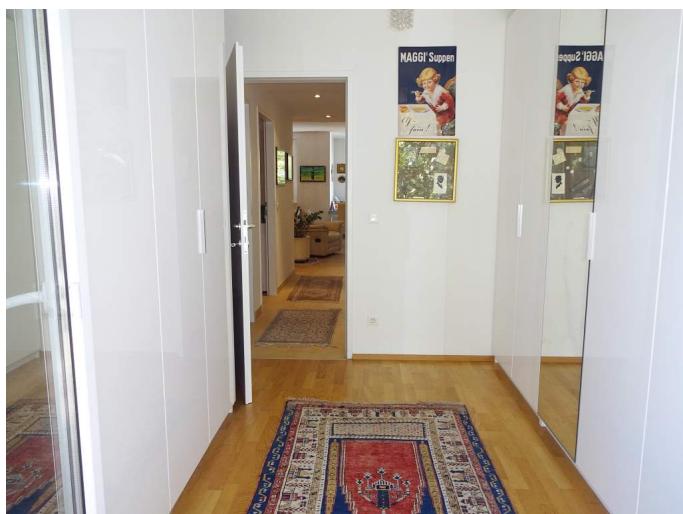
<b>HWB-Wert:</b>	43,51kWh/m <sup>2</sup> a
<b>HWB-Klasse:</b>	B
<b>GEE-Wert:</b>	1,243
<b>GEE-Klasse:</b>	C

<b>Lage:</b>	gute Stadtlage
<b>Verkehrsanbindung:</b>	U1, U2, 11A

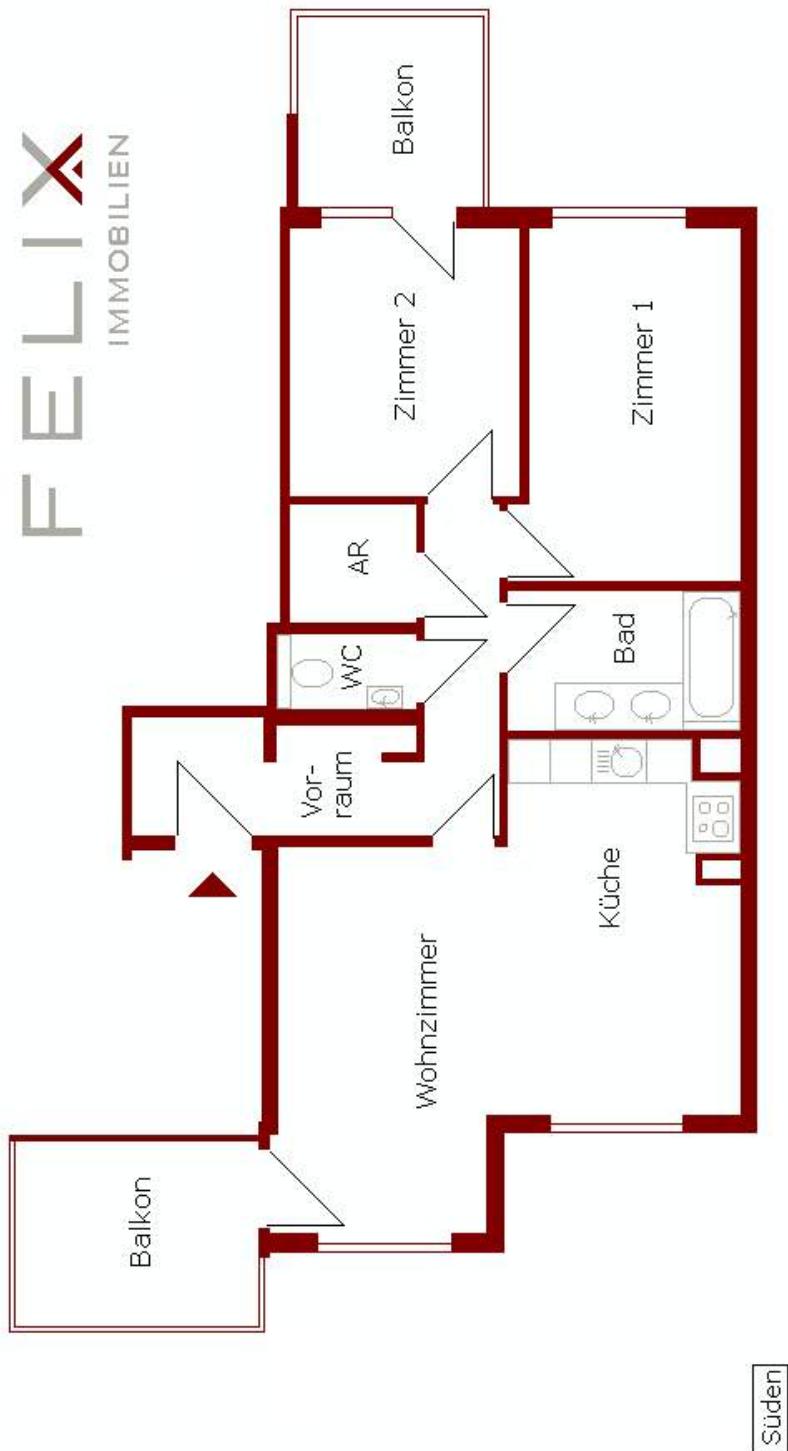
**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

**Fotos zu Immobilie 21 4333**

**ZWEI TERRASSEN UND GARAGENPLATZ - ANSPUCHSVOLLES  
APARTMENT NAHE GRÜNEM PRATER, WU UND U2, TOLLE LAGE**







ON 21 4333

+43 664 857 757 1

[www.felix.immobiliens](http://www.felix.immobiliens)

## Umgebungsplan zu Immobilie 21 4333

# ZWEI TERRASSEN UND GARAGENPLATZ - ANSPUCHSVOLLES APARTMENT NAHE GRÜNEM PRATER, WU UND U2, TOLLE LAGE

