

## SEHR LIEBES TERRASSEN-APARTMENT NAHE GRÜNEM PRATER - GARAGENPLATZ MÖGLICH

. . . große Bäume, gemütliche Terrasse, WU und U2, tolle Lage

Sachen packen und einziehen!

Rundherum GRÜN - mittendrin Ihre neue Wohnung. Der Wohnraum mit gemütlicher Süd-West-Terrasse ist höchst sonnig ausgerichtet. Die herrliche Ruhe und der wohltuende Blick in die grüne Weite, bringt reichlich Entspannung.

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

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren? . . .

### Raumangebot und Ausrichtung

Der Grundriss - süd-west ausgerichtet:

Offener Wohn- und Essbereich, moderne Komplettküche, Terrasse mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle, Schlafzimmer, Vorraum, Abstell(Schrank)raum, Wannenbad, separates WC, Einlagerungsraum.

Sie sind die Parkplatzsuche leid?

TIEFGARAGENPLATZ im Haus möglich ? 84 inkl. Ust.

### Ausstattung bis Zustand

Parkettboden in den Schlafräumen, Fliesen im offenen Wohn- und Kochbereich, Wannenbad, großzügiger Balkon, moderne Komplettküche, Telekabel, Telefon, Hauszentralheizung, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Waschküche,

### 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 3. 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 (866,50) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 4.490,05. Zusammengesetzt aus Kautions 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (1.890,55 inkl. Ust)

### Ansprechpartner:

**Marieluise Engelmann**

**Tel: 0664 857 757 1**

**Mail: FELIX@felix.immobilien**

**ObjektNr:** 21 4346  
**Ort:** 1020 Wien  
**Nähe:** Messe Prater

**Wohnfläche:** 47m<sup>2</sup>  
**Balkon:** 7m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 2  
**zentral begehbar:** 1  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 1  
**Keller:** Einlagerungsraum

**Miete brutto:** EUR 814  
**Miete netto:** EUR 640  
**Miete netto/m<sup>2</sup>:** EUR 13,62  
**10% USt:** EUR 74,00  
**Betriebskosten netto:** EUR 100  
**Heizkosten:** EUR 52,50  
**Gesamtkosten:** EUR 866,50  
**Kautions:** EUR 2.599,50  
**Vermittlungshonorar:** EUR 1.890,55

**Mietdauer:** 4 Jahre++  
**verfügbar:** Februar 2022

**Zustand Objekt:** sehr gut  
**Baujahr:** 2011  
**Zustand Haus:** sehr gut  
**Geschoßanzahl:** EG + 7 + DG  
**Stockwerk:** 3. Stock  
**Lift:** vorhanden  
**Himmelsrichtung:** Westen - Osten

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

**Lage:** gute Stadtlage  
**Lärmbelästigung:** ruhige Hoflage  
**Verkehrsanbindung:** U1, U2, 11A

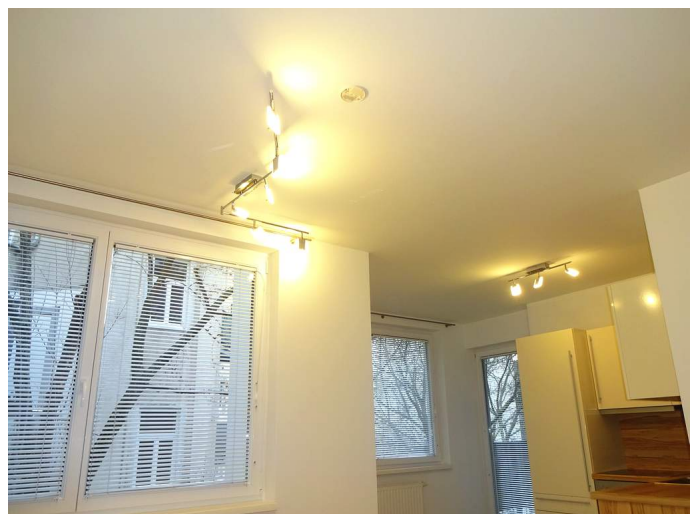
### Raum für Ihre persönlichen Notizen:

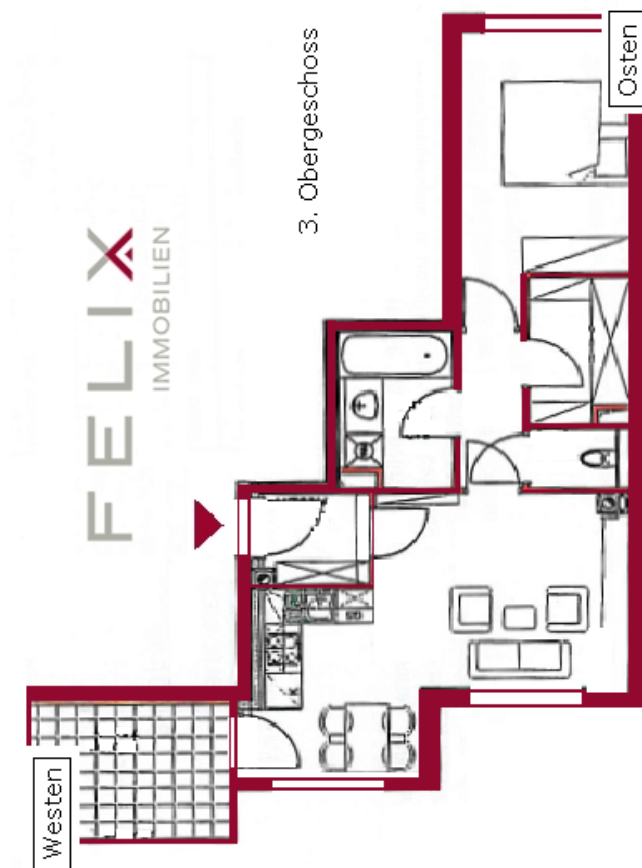
**Fotos zu Immobilie 21 4346**

**SEHR LIEBES TERRASSEN-APARTMENT NAHE GRÜNEM PRATER -  
GARAGENPLATZ MÖGLICH**









ON 21 4004

[www.felix-immobilien.at](http://www.felix-immobilien.at)

**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4346**

**SEHR LIEBES TERRASSEN-APARTMENT NAHE GRÜNEM PRATER -  
GARAGENPLATZ MÖGLICH**

