

**ZWISCHEN DONAUKANAL UND GRÜNEM PRATER SIND FREIZEIT,
SPORT UND NAHERHOLUNG WIRKLICH GROSZ GESCHRIEBEN**

**... in der höchst angesagten Böcklinstraße, hier ist sie -
die elegante und äußerst gemütliche Paarwohnung. Das
süd-westseitige Schlafzimmer samt großem Balkon, der riesige
Wohnsalon mit Gartenblick, ...**

Es gibt Wohnungen, da weiß man einfach: Hier bin ich zuhause.
Auf den ersten Blick wirkt das Haus ein wenig brav, fast langweilig. Die Wohnung
selbst überrascht, es gibt hier viel zu entdecken.
Ich hatte mir Zeit genommen und bin ganz unbefangen durch die Räume
gegangen. Es wurde eine freudige Überraschung. So hatte ich gleich in den
ersten Minuten der Besichtigung das Gefühl, als hätte ich den
Weihnachtskalender vom 1. bis 24. Dezember auf einmal geöffnet und vernascht.

Sie möchten erfahren, wie Sie hier leben ? . . .

Ausstattung bis Zustand

Die Ausstattung ist ansprechend und solide. Ein äußerst wertvolles
Schnickschnack ist der architektengeplante und künstlerisch gestaltete, tiefe
Stauraum. Dieses 2-Zimmer-Apartment besteht aus Wohn / Esszimmer - an die
30 m² groß, hell, mit Blick in die wundervolle Natur.

Das angrenzende Schlafzimmer liegt zwar nach vorne raus, ist aber trotzdem
ruhig zum Schlafen. Ein Extra-Highlight: der Balkon, ca. 1,5 mal 4 Meter. Mit
Sonnenseite natürlich.

Erst wenn sie fehlen, nervt der Kabelsalat: Hier gibt es an allen Ecken und Stellen
genügend Steckdosen.

Das TAGESLICHTBAD hat eine große Badewanne. Die Toilette ist hier integriert.
Oberhalb des Waschbeckens ist ein Spiegelkasten: bequem für die Ablage der
Kosmetika. Kleines Highlight: Die Badewanne ist ein bisschen mehr als eine
schlichte Wanne. Sie verfügt - quasi auf Knopfdruck, über eine Blubberfunktion -
genau das Richtige nach einem anstrengenden Tag.

Die KÜCHE ist modern, schmeckt gut, ist vorzeigbar. Komplett ausgestattet bietet
Sie Ihnen genügend Platz, um auch einmal locker für acht oder zehn Gäste ein
schönes Menü zu zaubern (neue Mikrowelle, alte Kühl/Gefrierkombi, Gasherd mit
Elektrobackrohr, kein Geschirrspüler- für diesen gibt es aber Platz).

>>Die Kücheneinrichtung und Geräte werden zum Gebrauch kostenfrei
überlassen, sind aber nicht Gegenstand der Miete und werden daher auch seitens
des Vermieters nicht gewartet oder ersetzt.

Der Energieausweis

Energieausweis aus 09-2018, Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 36,1 : B,
Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,06: C

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

In der Böcklinstraße 7, auf Höhe "Spukschloss", dem Bildhaueratelier der
Akademie der bildenden Künste. Die Wohnung liegt in 2. Geschossebene des
Gebäudes aus den frühern Siebzigern.

Beliebt ist der Ort im Wesentlichen wegen seiner Nähe zum "Grünen Prater".
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich in Fußweite.

Recherche zum Umfeld

Öffentliche Linien in der Nähe:
Mit den Buslinien 4A, 80A oder der Straßenbahnlinie O (Franzensbrückengasse),
sind Sie öffentlich,ganz bequem unterwegs.

Ansprechpartner:

Marieluise Engelmann

Tel: 0664 857 757 1

Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr:	21 4352
Ort:	1020 Wien
Nähe:	Prater, Donaukanal
Wohnfläche:	70m²
Balkon:	7m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1

Miete brutto:	EUR 795
Miete netto:	EUR 645
Miete netto/m²:	EUR 9,21
Betriebskosten netto:	EUR 150
Heizkosten:	EUR 110
Gesamtkosten:	EUR 905
Kaution:	EUR 2.715
Vermittlungshonorar:	EUR 1.908

Mietdauer:	4 Jahre ++
verfügbar:	ab sofort

Zustand Objekt:	gut
Baujahr:	ca. Mitte 60
Zustand Haus:	gut
Geschoßanzahl:	EG + 2 + DG
Stockwerk:	2. Stock
Himmelsrichtung:	Nord-Ost-Süd-West

HWB-Wert:	36,1kWh/m²a
HWB-Klasse:	B
GEE-Wert:	1,06
GEE-Klasse:	C

Lage:	gute Stadtlage
Lärmbelästigung:	angenehm
Verkehrsanbindung:	Bus 4A, 80A, Bim 0

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

In der Gesamtmiete (905,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten, das aliquote Aconto für Heizung und Warmwasser (Wärmeenergie) sowie das Aconto der aliquoten Stromkosten enthalten.

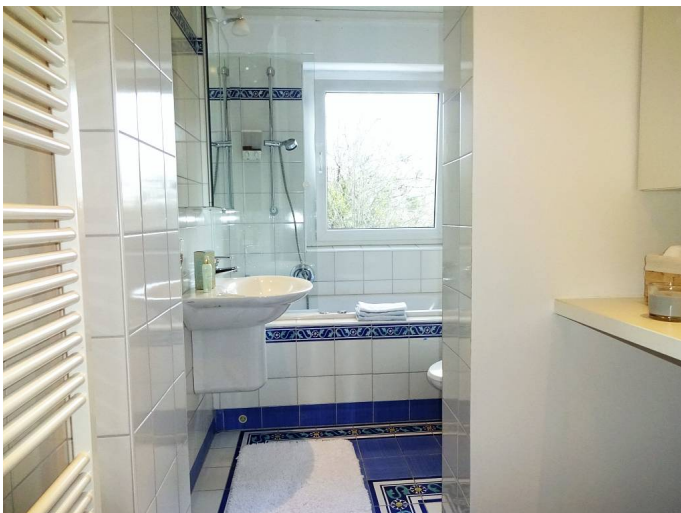
Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 4.623,00. Zusammengesetzt aus Kautions 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (1.908,00 inkl. Ust)

Fotos zu Immobilie 21 4352

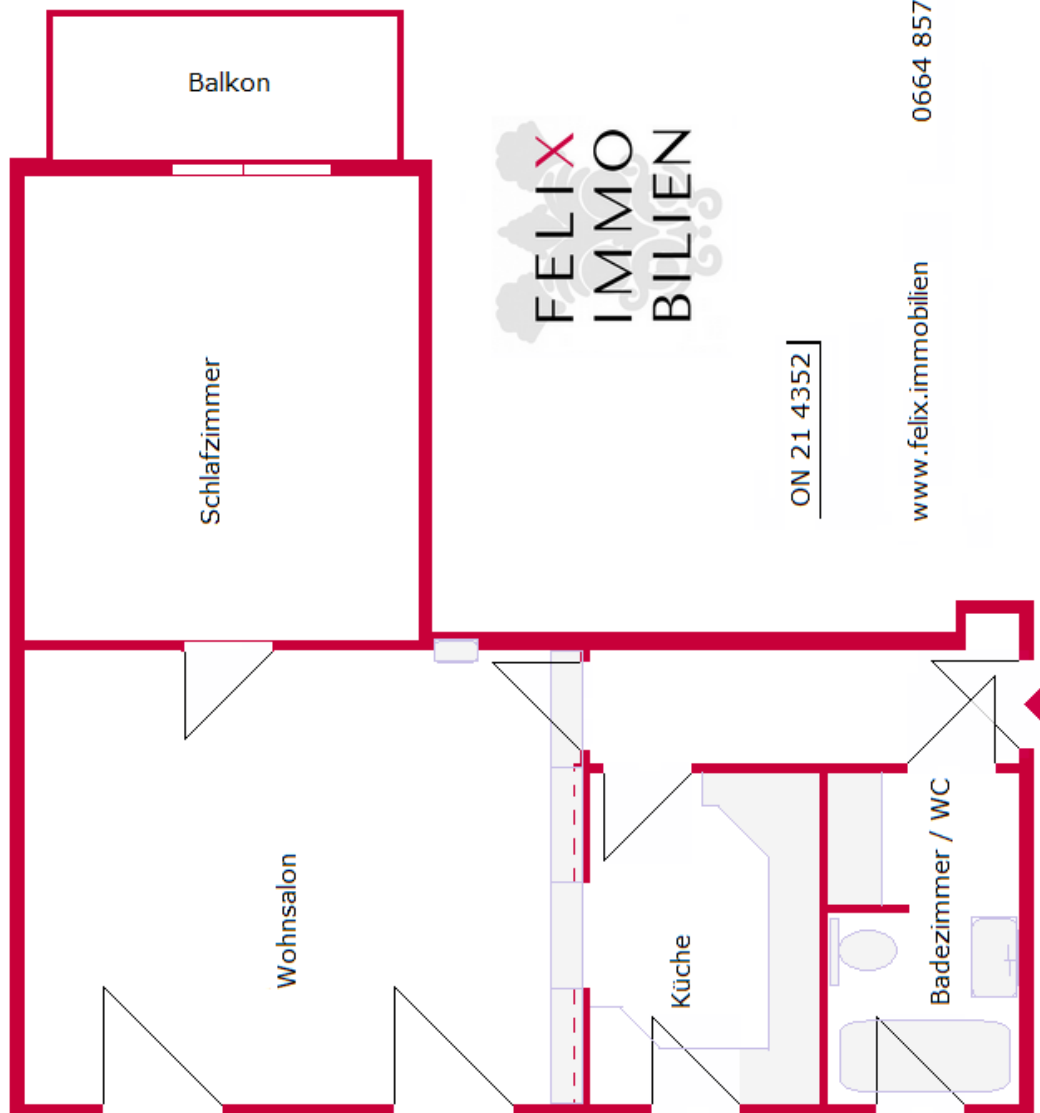
**ZWISCHEN DONAUKANAL UND GRÜNEM PRATER SIND FREIZEIT,
SPORT UND NAHERHOLUNG WIRKLICH GROSZ GESCHRIEBEN**











FELIX
IMMO
BILIEN

ON 21 4352

www.felix.immobilien

0664 857 757 1

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4352

**ZWISCHEN DONAUKANAL UND GRÜNEM PRATER SIND FREIZEIT,
SPORT UND NAHERHOLUNG WIRKLICH GROSZ GESCHRIEBEN**

