

## DACHWOHNUNG MIT FANTASTISCHEM FERNBLICH VON DER TERRASSE, ZWISCHEN PRATER UND DONAUKANAL

Oppulentes Gebäude direkt U1 -Station Nestroyplatz - Wohnküche mit Himmelsblick, elegantes Badezimmer

Die Wohnung im Dach des 1896 erbauten, historischen Gebäudes (Alliiertenhof)präsentiert sich grosszügig. Der Donaukanal und der Wiener Prater sind nur einen Steinwurf entfernt.

Der fantastische Blick über die Praterstraße, der riesige Wohnraum und viel Sonnenlichticht, sind neben der prädistinierten Lage und dem hochwertigen Ausbau das, was die diese Wohnung ausmachen.

Darüber möchten Sie mehr erfahren?

#### Raumangebot und Ausrichtung

Der Grundriss ist süd-westseitig ausgerichtet, mit freundlichem Wohnzimmer, grossem Schlafzimmer, der hellen Küche mit Fenster, dem Vorraum, dem Badezimmer und dem separaten WC.

### Ausstattung bis Zustand

In den Wohnräumen liegt durchgehend Parkett, Küche und Nassräume sind mit Kunstharz versehen. Die Küche ist komplett ausgestattet und das Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss. Isolierfenster und Gasetagenheizung sowie Anschlüsse für Telekabel.

#### **Der Energieausweis**

Energieausweis aus 04-2013 Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 57,42 Klasse Heizwärmebedarf (Werte von A++ bis G): C

#### Wo genau befindet sich diese Wohnung?

Im belebten 2. Bezirk - im Dachgeschoss des Gebäudes Praterstraße 32/Weintraubengasse. Naherholung wie der Donaukanal und der Wiener Prater sind nur einen Steinwurf entfernt. Die U-Bahn Station Nestroyplatz befindet sich direkt vor dem Haus, daher ist Ihre Flexibilität auch ohne Auto ausreichend gesichert.

### Recherche zum Umfeld

VERKEHR - U-Bahn, Bus

Naheliegende Anbindung: U-Bahn Linie U1 direkt vor der Haustür, Buslinie 5A. Weiterführender Knotenpunkt:

Nur eine Station bis Praterstern, U-Bahn Linie U1 und U2 sowie zu den S-Bahn Linien S1, S2, S3, S7

EINKAUF - Supermarkt, Post, Bank und vieles mehr!

Super Infrastruktur in der Praterstraße und dem gesamten dortigen Umfeld. Gute Einkaufmöglichkeiten für den täglichen Bedarf - der Bäcker, die Apotheke, der Supermarkt, alles da. Viele kleinere, spezialisierte, hippe Läden und ein vielseitiges kulinarisches Angebot, suchen Ihresgleichen! Gute ärztliche Infrastruktur im gesamten Umfeld.

BILDUNG - Zahlreiche Schulen, Kindergärten, Kinderbetreuungseinrichtungen etc. befinden sich im nahen Umfeld - bei Bedarf helfen wir gerne weiter.

#### Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

In der Gesamtmiete (1.190,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 3.300,00. Zusammengesetzt aus Kaution 3 BMM und Vermittlungshonorar 0 BMM (0,00 inkl. Ust)

Ansprechpartner: Marieluise Engelmann Tel: 0664 857 757 1

Mail: FELIX@felix.immobilien

 ObjektNr:
 21 4413

 Ort:
 1020 Wien

 Nähe:
 U1 Nestroyplatz

 Wohnfläche:
 62,16m²

 Terrasse:
 11m²

 Zimmer:
 2

 Bäder:
 1

 WCs:
 1

 Keller:
 Abteil

 Miete brutto:
 EUR
 1.190

 Miete netto:
 EUR
 896,90

 Miete netto/m²:
 EUR
 14,43

 10% USt:
 EUR
 108,18

 Betriebskosten netto:
 EUR
 184,92

 Kaution:
 EUR
 3.570

Mietdauer: 4 Jahre ++
verfügbar: ab sofort

Zustand Objekt:ausgezeichnetBaujahr:1900/2016Zustand Haus:sehr gutGeschoßanzahl:EG + 5 + DG

**Stockwerk:** 5/6. Stock/Dachgeschoss

Lift: vorhanden
Himmelsrichtung: Süden - Westen

**HWB-Wert:** 57,42kWh/m²a **HWB-Klasse:** C

**Lage:** gute Stadtlage **Verkehrsanbindung:** U1 Nestroyplatz

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

FELIX Immobilien e.U.



# Fotos zu Immobilie 21 4413 DACHWOHNUNG MIT FANTASTISCHEM FERNBLICH VON DER TERRASSE, ZWISCHEN PRATER UND DONAUKANAL

















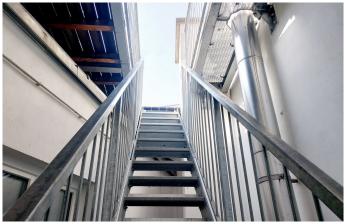






























www.felix.immobilien/4413



# Umgebungsplan zu Immobilie 21 4413 DACHWOHNUNG MIT FANTASTISCHEM FERNBLICH VON DER TERRASSE, ZWISCHEN PRATER UND DONAUKANAL

