

**ALTBAUWOHNUNG - ERSTBEZUG NACH AUFWENDIGER SANIERUNG -  
MIT DREI ZENTRAL BEGEHBAREN ZIMMERN  
. . . zwischen City/Donaukanal und Prater Hauptalle, nahe U4  
Schwedenplatz und direkt U1 Nestroyplatz**

Hochwertig saniert ist die schöne Altbauwohnung und hält neben dem großen Wohnraum mit integrierter Küche (diese wird bis Ende des Monats noch eingebaut), vier zentral begehbar Zimmer bereit.

Sie legen Wert auf unkomplizierte Verkehrsanbindungen? Sie suchen eine attraktive Raumaufteilung und ein tolles Wohngefühl? Gemeinsame Kochabende in einer Wohnküche verleitet Sie zu netten Gesprächen?

Dann herzlich willkommen in dieser tollen Stadtwohnung! . . .

**Ausstattung bis Zustand**

Abgesehen der Fendter aus Holz mit Isoliergas (diese wurden schon vor einiger Zeit erneuert) ist die Wohnung komplett neu und hochwertig ausgestattet

Wohlbehagen schenken die neuen, in schönem Fischkrätmuster. Das Badezimmer ist mit Wanne, Dusche und Toilette ausgestattet. Die Gästetoilette liegt separat davon.

PS: Gasetagenheizung, Telekabelanschluss ist vorhanden. Gekocht wird elektrisch, Waschmaschinenanschluss ist im Bad.

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

Gleich beim Nestroyplatz, an der Ecke Praterstraße zur Tempelgasse. Die Wohnung liegt in 2. Geschossebene des charmanten Gebäudes.

In der Nähe der Wohnadresse befindet sich die Zirkusgasse, zu Fuß keine 10 Minuten entfernt die Taborstraße. Praktisch vor der Tür wartet die U1.

Beliebt ist der Ort nicht nur wegen seiner verkehrsgünstigen Lage. Die nahe Prater Hauptallee oder die Innenstadt und der Donaukanal versprechen vielfältige Freizeitangebote.

**Recherche zum Umfeld**

Allerbeste Verkehrsanbindung gewährleistet auch ohne Auto Flexibilität. Nächste Haltestellen: Nestroyplatz (U1 gleich vor'm Haus, Autobus 5A)

Weiterführender Knotenpunkt:

Schwedenplatz (U1, U4, Ringlinien, Flughafenbus)

Praterstern (U1, S-Bahn, Straßenbahn, Autobus)

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe. Praterstraße und die nahe Umgebung die notwendige Infrastruktur um viele Ihre Besorgungen erledigen. Ein reichhaltiges Angebot für verschiedenste Gaumenfreuden ist gewiss. Ihre neue Einrichtung können sie gleich im nahen Stilwerk besorgen, viel Freude dabei.

Einmal ums befindet sich ein englischsprachiger Kindergarten, für die Großen sind in der Sperlgasse eine Volkschule und ein Gymnasium.

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

In der Gesamtmiete (1090,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert.

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

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

<b>ObjektNr:</b>	21 3288
<b>Ort:</b>	1020 Wien
<b>Nähe:</b>	Nestroyplatz

<b>Wohnfläche:</b>	104m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>zentral begehbar:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WCs:</b>	1

<b>Miete brutto:</b>	EUR 1.090
<b>Miete netto:</b>	EUR 793,21
<b>Miete netto/m<sup>2</sup>:</b>	EUR 7,63
<b>10% USt:</b>	EUR 99,09
<b>Betriebskosten netto:</b>	EUR 197,70
<b>Kaution:</b>	EUR 3.270
<b>Vermittlungshonorar:</b>	EUR 2.378,18

<b>Mietdauer:</b>	4 Jahre ++
<b>verfügbar:</b>	ab sofort

<b>Zustand Objekt:</b>	gut
<b>Erstbezug:</b>	ja
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand Haus:</b>	gut
<b>Geschoßanzahl:</b>	EG + 4 + DG
<b>Stockwerk:</b>	2. Stock
<b>Lift:</b>	vorhanden
<b>Himmelsrichtung:</b>	Osten

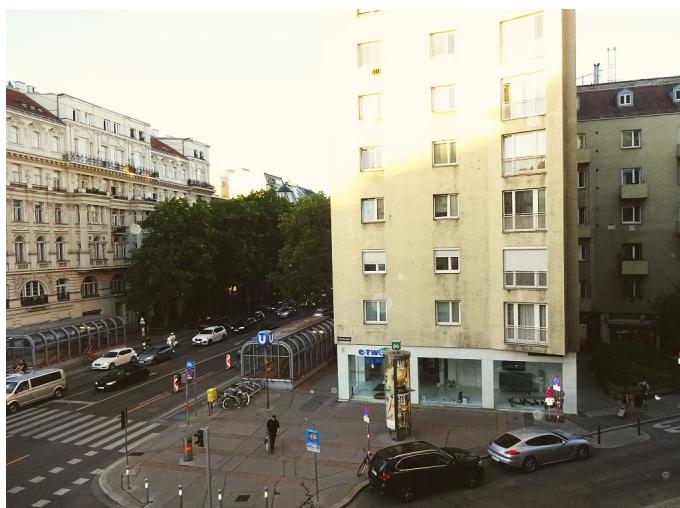
<b>HWB-Wert:</b>	76kWh/m <sup>2</sup> a
<b>HWB-Klasse:</b>	C
<b>GEE-Wert:</b>	1,60
<b>GEE-Klasse:</b>	C

<b>Lage:</b>	gute Stadtlage
<b>Verkehrsanbindung:</b>	U1 Nestroyplatz

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

**Fotos zu Immobilie 21 3288**

**ALTBAUWOHNUNG - ERSTBEZUG NACH AUFWENDIGER SANIERUNG -  
MIT DREI ZENTRAL BEGEHBAREN ZIMMERN**









**Umgebungsplan zu Immobilie 21 3288**

**ALTBAUWOHNUNG - ERSTBEZUG NACH AUFWENDIGER SANIERUNG -  
MIT DREI ZENTRAL BEGEHBAREN ZIMMERN**

