

DACHWOHNUNG MIT GLASPYRAMIDE, ZWEI TERRASSEN . . .
. . . zwischen Prater und Donaukanal, direkt U1 Nestroyplatz

Wohnen und Essen unterm Himmel -
die elegante Glaspyramide beherrscht eindrucksvoll den gesamten Wohnbereich.
Zwei, praktisch geschnittene, Schlafzimmer im Untergeschoss und die
bezaubernde Galerie in der oberen Ebene.

Nur ein paar Schritte und Sie befinden sich unter freiem Himmel -
die, ca. 15m² große, halb überdachte Terrasse kokettiert mit dem Verlangen
nach Gemütlichkeit, Sonnenanbeter kommen auf der Dachterrasse auf ihre
Rechnung.

Darüber möchten Sie mehr erfahren?

Raumangebot und Ausrichtung

Der Grundriss - nordwestseitig ausgerichtet:

3. Ebene: Dachterrasse (ca 23m²)
2. Ebene: große Galerie oder Schlafzimmer, ca 20m² zum Teil überdachte
Terrasse
1. Ebene: Wohnraum und offene Küche, Schlaf- Arbeits- und, oder Kinderzimmer,
jeweils mit Ausgang ins Freie (schmales Designelement ummantelt die Wohnung)
Vorraum, Abstellraum, Badezimmer, separates WC

Ausstattung bis Zustand

- in den Wohnräumen durchgehender Stäbchenparkett
- die Küche ist ausgestattet
- im Badezimmer befinden sich Badewanne und Dusche
- Waschmaschinenanschluss ist im Badezimmer
- Isolierfenster und Gasetagenheizung
- niedrige Heizkosten wegen guter Energieeffizienz
- Anschlüsse für Telekabel sind vorhanden
- elektrische Beschattung für angenehmes Raumklima.

Der Energieausweis

Energieausweis aus 05-2019, Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 92,96 : C

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

Im Gebäude Praterstraße / Tempelgasse - im geschäftigen, innenstadtnahen Teil
des zweiten Bezirks.
Naherholung großgeschrieben! - das entspannte Treiben am Donaukanal, sowie
das große Naherholungsgebiet des Praters begeistert Groß und Klein.

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
Einkaufsmöglichkeiten 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 (1.890,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie
die Liftkosten inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 9.793,64. Zusammengesetzt aus Kautions
3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (4.123,64 inkl. Ust)

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

ObjektNr: 21 3942
Ort: 1020 Wien
Nähe: U1 Nestroyplatz

Wohnfläche: 125m²
Balkon: 15m²
Terrasse: 15m²
Aussenfläche ges.: 30m²
Zimmer: 3
Bäder: 2
WCs: 2

Miete brutto: EUR 1.890
Miete netto: EUR 1.467,59
Miete netto/m²: EUR 11,74
10% USt: EUR 171,82
Betriebskosten netto: EUR 250,59
Kautions: EUR 5.670
Vermittlungshonorar: EUR 4.123,64

Mietdauer: 4 Jahre ++
verfügbar: ab sofort

Zustand Objekt: ausgezeichnet
Baujahr: 1900/2005
Zustand Haus: gut
Geschoßanzahl: EG + 5 + DG
Stockwerk: 5/6. Stock/Dachgeschoss
Lift: vorhanden
Himmelsrichtung: Westen - Norden

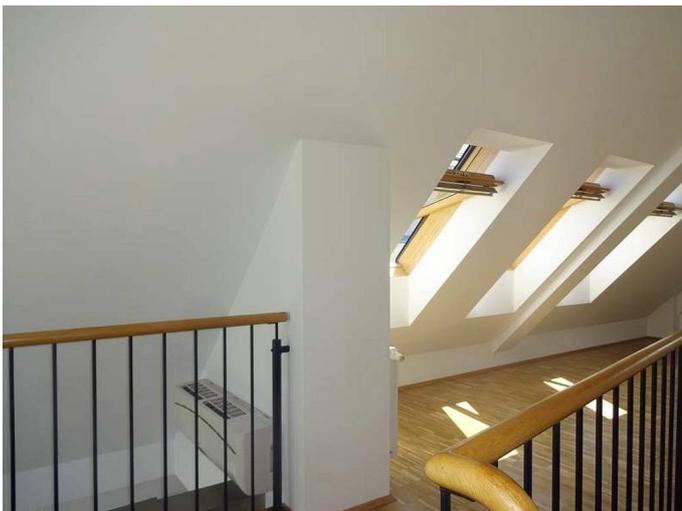
HWB-Wert: 76,19kWh/m²a
HWB-Klasse: C
GEE-Wert: 1,762
GEE-Klasse: D

Lage: gute Stadtlage
Verkehrsanbindung: U1 Nestroyplatz

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Fotos zu Immobilie 21 3942

DACHWOHNUNG MIT GLASPYRAMIDE, ZWEI TERRASSEN . . .

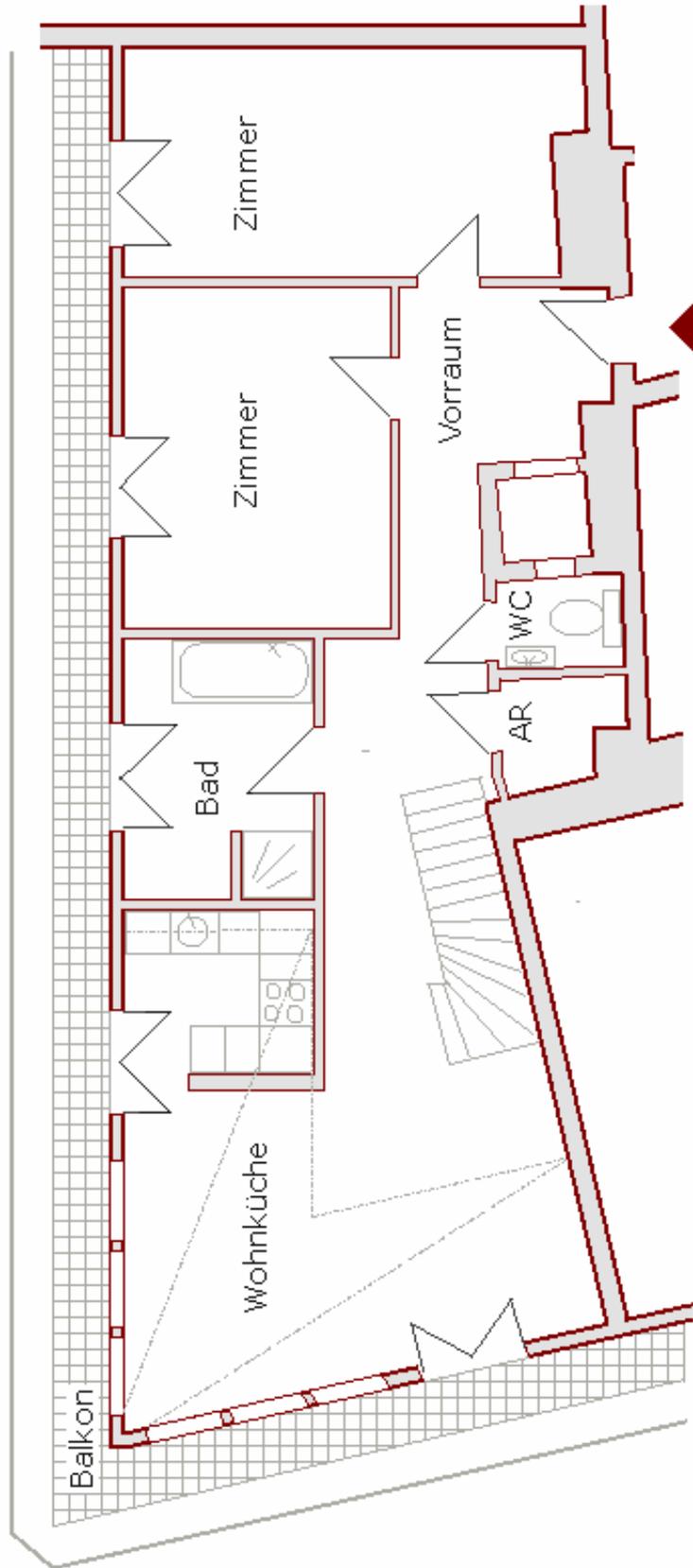










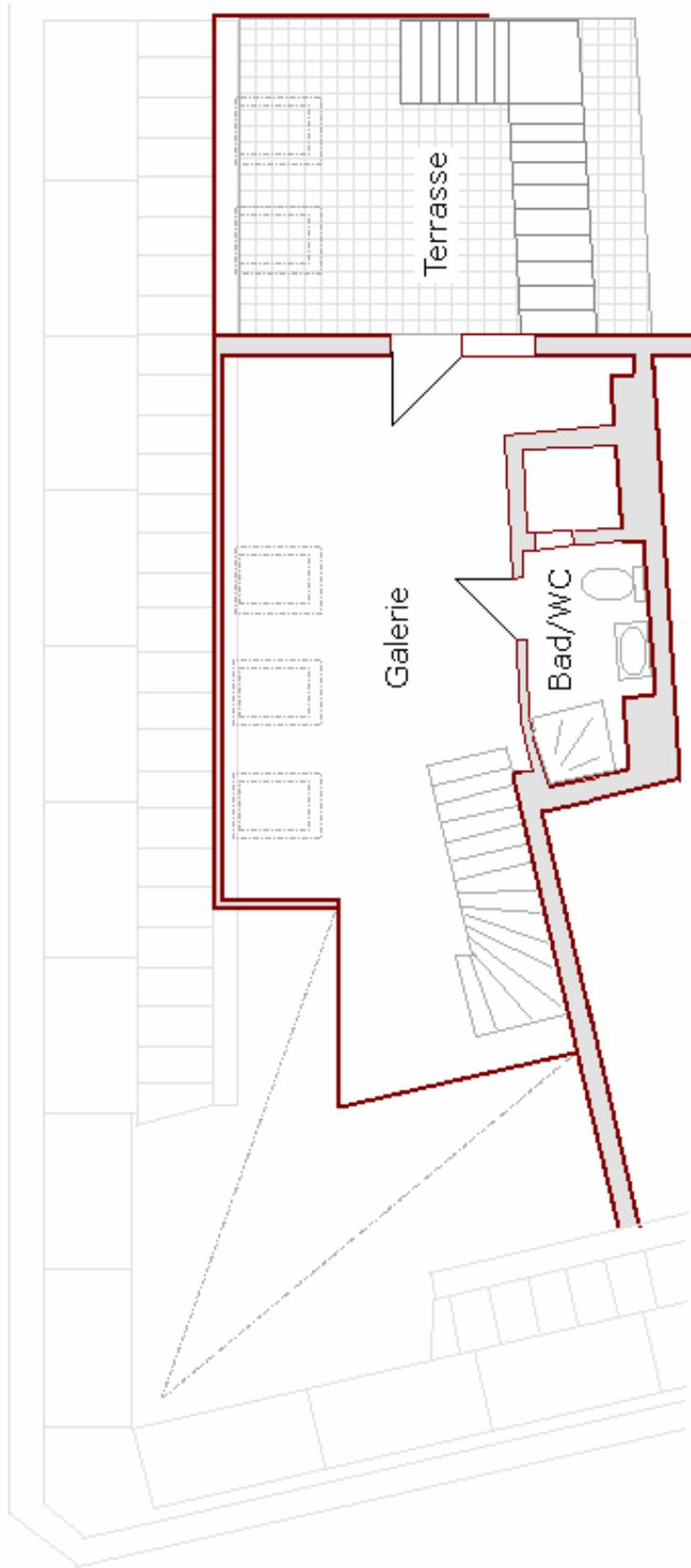


ON 21 3942

+43 664 125 15 24

www.felix-immobilien.at

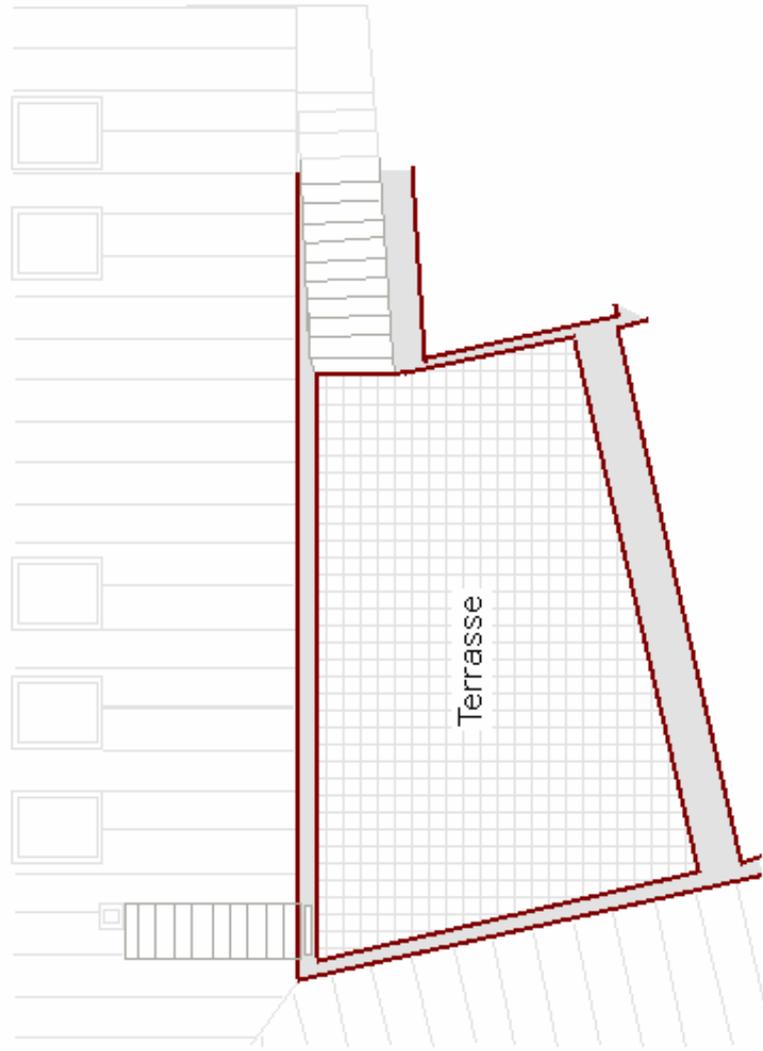
Ebene 2



Westen

ON 21 3942

www.felix-immobilien.at +43 664 125 15 24



Westen

ON 21 3942

+43 664 125 15 24

www.felix-immobilien.at

Umgebungsplan zu Immobilie 21 3942

DACHWOHNUNG MIT GLASPYRAMIDE, ZWEI TERRASSEN . . .

