

**REPRÄSENTATIV, SCHICK - RIESIGE, ALLEIN - DACHTERRASSE
- 360°**

**Klimatisiertes Dachgeschoss gleich unter der Terrassenkuppel,
nahe City, U1 Nestroyplatz**

Lässige Leichtigkeit, extravaganter Schick, wahnsinniger Fernblick, gewaltige Gemäuer, historisches Gebäude, beeindruckende Terrasse, einladendes Entree, . . .

Die Wohnung im Dach des 1896 erbauten Gebäudes präsentiert sich majestätisch. Fantastischer Blick, der besondere Schnitt, der riesige Wohnraum, sind nur einige, erwähnenswerte Details dieser schicken Wohnung. Die weithin sichtbare Dachkuppel, welche der Form nach, dem historischem Vorbild nachempfunden wurde, ist über weite Strecken sichtbar.

Sie möchten mehr über diese extravagante Wohnung erfahren? . . .

Raumangebot und Ausrichtung

Der Grundriss - Süd-West-Nord-Ost ausgerichtet:

- Dachterrasse (Aufgang vom Wohnraum)
- riitiiiiiesiger Wohnraum
- amerikanische Küche
- wintergartenartiges Gäste- oder Arbeitszimmer
- Schlafzimmer, voll verdunkelbar
- Vorraum, Flur, helles Badezimmer
- separates WC

Ausstattung bis Zustand

In den Wohnräumen durchgehender Parkett, die offen gestaltete Küche ist hochwertig ausgestattet. Das Badezimmer erwartet Sie mit Badewanne und Dusche, auch den Waschmaschinenanschluss finden Sie im Badezimmer. Die Isolierfenster sind aus Holz, Gasetagenheizung (Fußboden) sorgt für wohlige Wärme, Klimageräte sind in allen Zimmern. Anschlüsse für Telekabel.

Der Energieausweis

Energieausweis aus 07-2013

Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 91,10, Klasse C, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,97, Klasse D

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

Im belebten 2. Bezirk - im Dachgeschoss des Gebäudes Praterstraße 33/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 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 (1.990,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert. Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 10.311,82. Zusammengesetzt aus Kautions 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (4.341,82 inkl. Ust)

Ansprechpartner:

Marieluise Engelmann

Tel: 0664 857 757 1

Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr: 21 4229
Ort: 1020 Wien
Nähe: U1 Nestroyplatz

Wohnfläche: 132,20m²
Terrasse: 54m²
Aussenfläche ges.: 54m²
Zimmer: 3
zentral begehbar: 3
Bäder: 1
WCs: 1

Miete brutto: EUR 1.990
Miete netto: EUR 1.597,57
Miete netto/m²: EUR 12,08
10% USt: EUR 180,91
Betriebskosten netto: EUR 211,52
Kautions: EUR 5.970
Vermittlungshonorar: EUR 4.341,82

Mietdauer: 4 Jahre ++
verfügbar: sofort

Zustand Objekt: sehr gut
Baujahr: 1900/2011
Zustand Haus: sehr gut
Geschoßanzahl: EG + 5 + DG
Stockwerk: 5/6. Stock/Dachgeschoss
Lift: vorhanden
Himmelsrichtung: Süd-West-Nord

HWB-Wert: 91,10kWh/m²a
HWB-Klasse: C
GEE-Wert: 1,97
GEE-Klasse: D

Lage: gute Stadtlage
Verkehrsanbindung: U1 Nestroyplatz

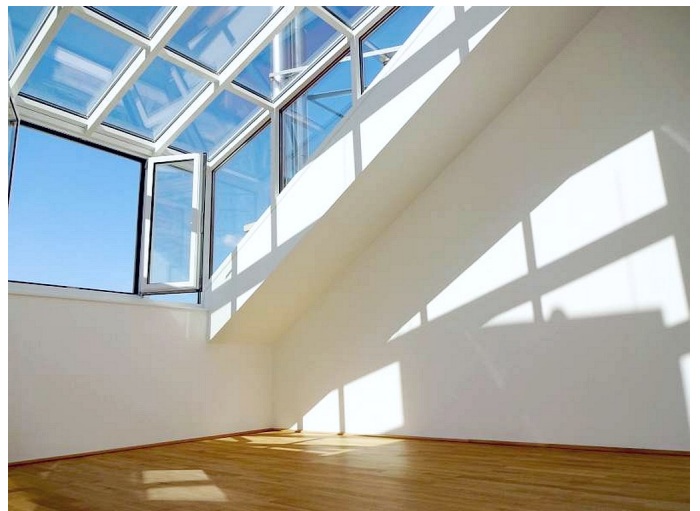
Raum für Ihre persönlichen Notizen:

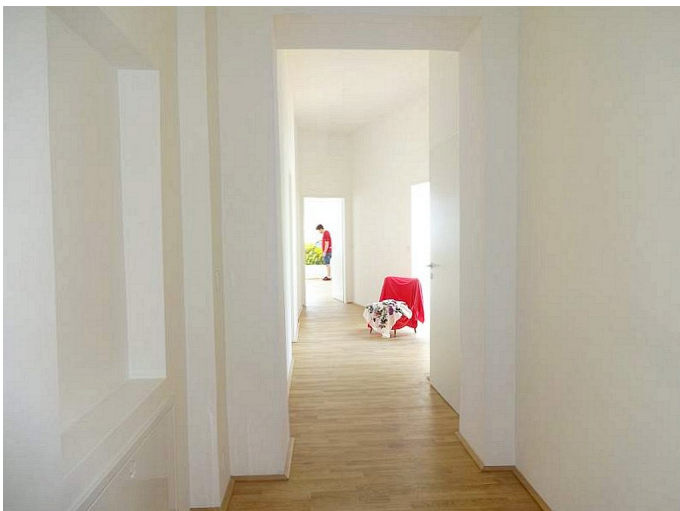
Fotos zu Immobilie 21 4229

REPRÄSENTATIV, SCHICK - RIESIGE, ALLEIN - DACHTERRASSE
- 360°

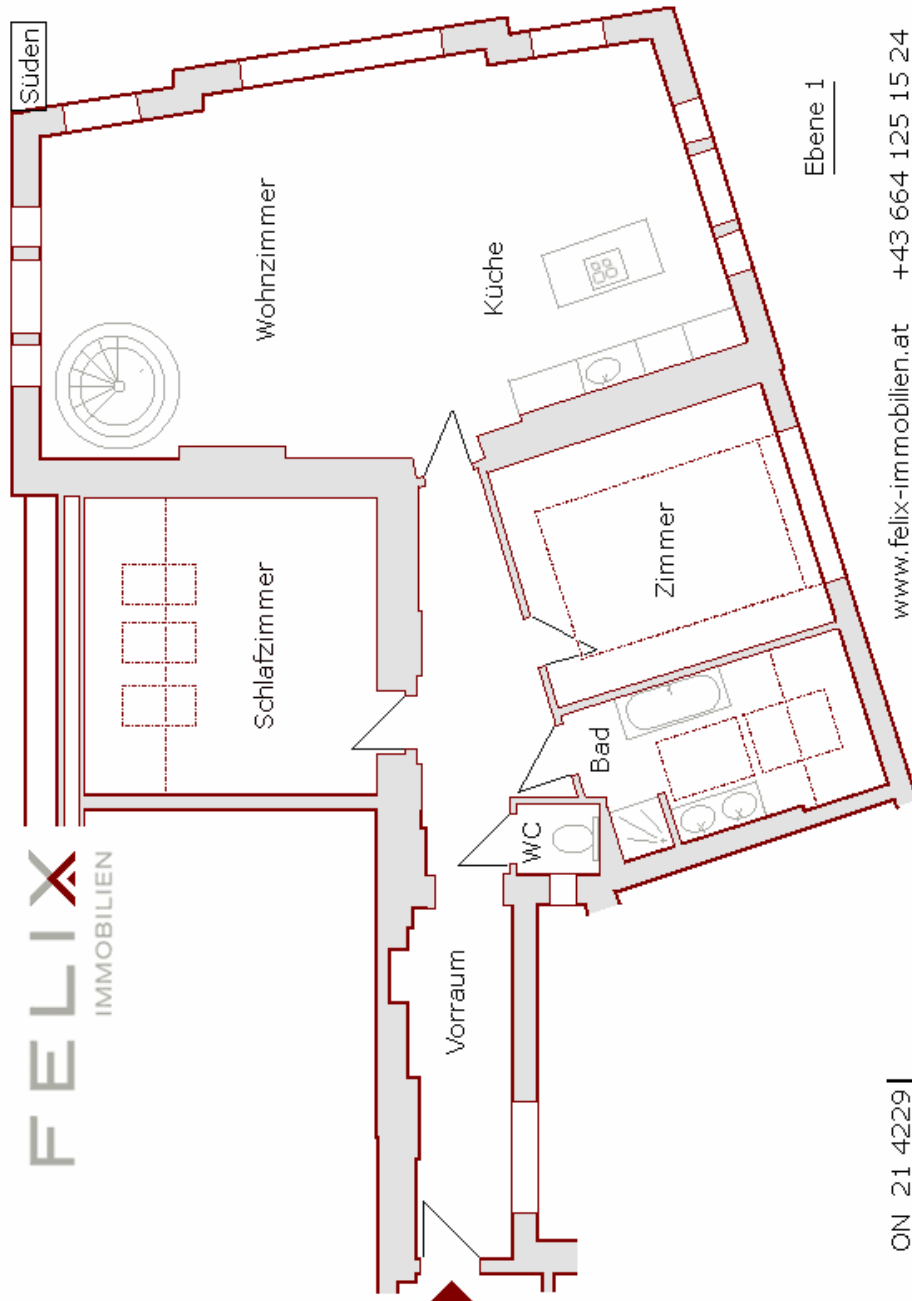








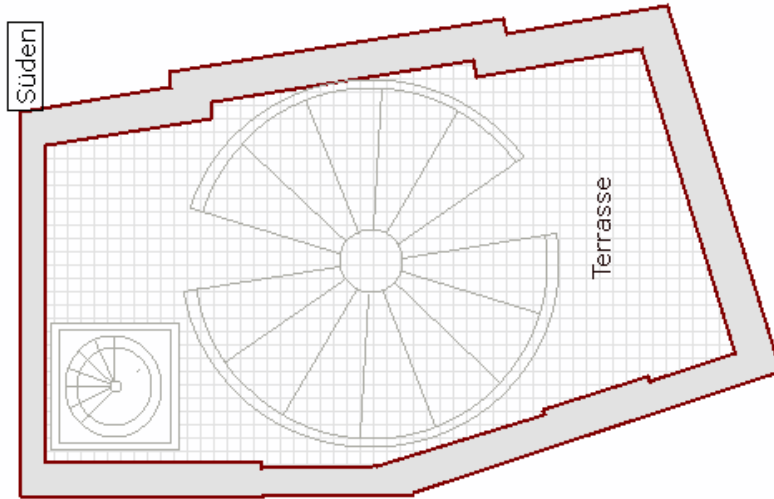




Ebene 1

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

ON 21 4229



Ebene 2

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

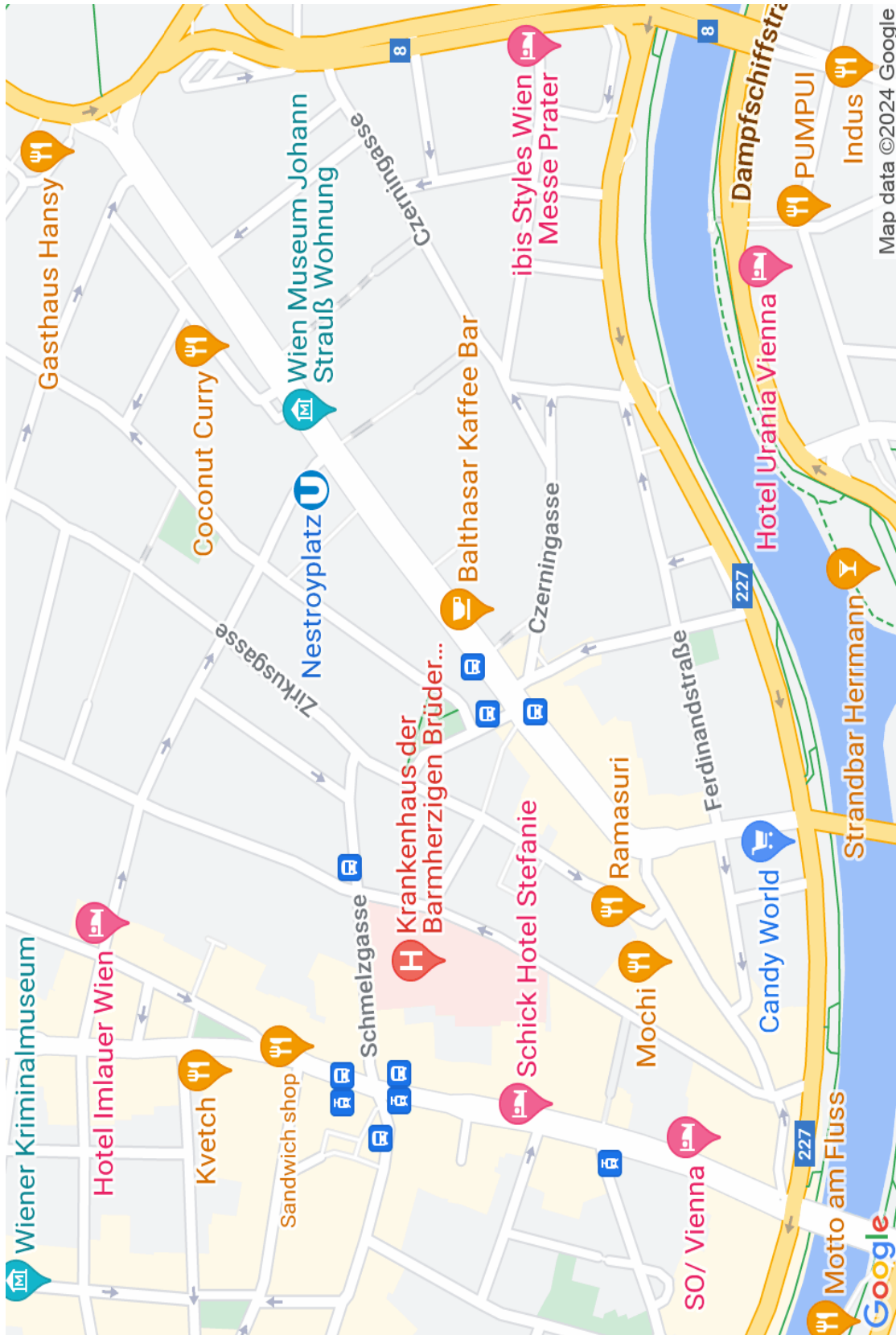
FELIX
IMMOBILIEN

ON 21 4229

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4229

REPRÄSENTATIV, SCHICK - RIESIGE, ALLEIN - DACHTERRASSE

- 360°



FELIX Immobilien e.U.

Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

ON 21 4229

Seite 9/9

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4229