

**UNGEWÖHNLICHES DACHAPARTMENT MIT FANTASTISCHEM PARKBLICK**

**Südseitiges Rezept zum Verlieben**

Man nehme einen Bauherrn, gib ihm ein Dachgeschoss und vermische es mit einer ordentlichen Portion Kreativität. Dem füge man einen Brocken Altbauwohnung dazu, verfeinere mit einem Schuss Effizienz und einer Prise Detailgenauigkeit. . . .

Anziehend, ja fast magnetisch, zieht der romantische Südbalkon im barocken Design seine Gäste in den Bann. In beeindruckender Weise präsentiert er den atemberaubenden Blick bis hin zu dem rund siebzig Kilometer entfernten Schneeberg.

Hohe Räume, nur wenige Dachschrägen, viele Fensterflächen - direkte Parklage. Sie möchten mehr darüber erfahren . . .

**Raumangebot und Ausrichtung**

Die Wohnräume sind südseitig ausgerichtet, da sind

- der große Salon mit Südterrasse
- kleine Küche und vorgebautem Essplatz
- gemütliches Schlafzimmer
- begehbare Garderobe mit
- anschließendem Badezimmer
- Vorraum und separates WC

Im Hof steht ein abgeschlossener Abstellraum für Ihr Fahrrad zur Verfügung

**Ausstattung bis Zustand**

Fast drei Meter hohe Räume, Flügeltüren, durchgehend Fischgrät-Parkettboden - nach altem Vorbild verlegt, Klimagerät im Salon, Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Bidet, WC, Badewanne, Handwaschbecken im separatem WC, eingerichtete Küche, Gasetagenheizung, Telekabel - ORF 1 und ORF 2 in Kabelqualität inkludiert.

**Der Energieausweis**

Energieausweis aus 11-2011

Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 157,6

Klasse Heizwärmebedarf (Werte von A++ bis G): E

Dieser Referenzwert beschreibt den durchschnittlichen Heizwärmebedarf des gesamten Gebäudes; die Wohnung befindet sich im hochwertig ausgebautem Dachgeschoss des Hauses (der Vermieter ersucht anzumerken: ein HWB für diese Top von ca. 90(C) kann angenommen werden)

**Besonderheiten**

Unbefristete Miete! Die neuen Bewohner sollen Ihren Lebensmittelpunkt für mehrere Jahre einrichten und genießen wollen.

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

Die Wohnung ist im Dachgeschoss eines sehr kultivierten Alhauses, am Loquaipark.. In beeindruckender Weise präsentiert sich das Haus direkt am Park. Es liegt verkehrsreduziert am oberen Ende des Loquaiplatzes. In der Nähe der Wohnadresse befinden Otto Bauer Gasse und Webgasse oder Gumpendorferstraße und Mariahilferstraße.

Beliebt ist der Ort unter anderem wegen seiner Nähe zur Innenstadt und den vielfältigen Annehmlichkeiten welche die prädestinierte Lage bietet. Der Katzensprung zum Naschmarkt erweist sich als kulinarischer Treffpunkt. Parkgaragen in unmittelbarer Nähe. Fragen Sie einfach danach!

**Recherche zum Umfeld**

VERKEHR - U-Bahn, Bus, Bim

Die U3 Station Zieglergasse bringt Sie zum weiterführenden Knotenpunkt Westbahnhof (U3, U6, S-Bahn) Weitere, naheliegende Anbindungen finden Sie in den Buslinien 13A (Hauptbahnhof), 14A und 57A sowie in der Straßenbahnlinie 5 in Richtung Praterstern.

EINKAUF - Supermarkt, Post, Bank und vieles mehr!

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

**ObjektNr:** 21 4241  
**Ort:** 1060 Wien  
**Nähe:** Loquaiplatz

**Wohnfläche:** 110m<sup>2</sup>  
**Terrasse:** 8m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 2  
**zentral begehbar:** 1  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 2  
**Keller:** Kellerabteil

**Miete brutto:** EUR 1.900  
**Miete netto:** EUR 1.519,55  
**Miete netto/m<sup>2</sup>:** EUR 13,81  
**10% USt:** EUR 172,73  
**Betriebskosten netto:** EUR 207,72  
**Kaution:** EUR 6.000  
**Vergebührng:** EUR 684  
**Vermittlungshonorar:** EUR 4.145,45

**Mietdauer:** unbefristet  
**verfügbar:** ab sofort

**Zustand Objekt:** sehr gut  
**Baujahr:** 1900/2000  
**Zustand Haus:** sehr gut  
**Geschoßanzahl:** EG + 4 + DG  
**Stockwerk:** 5. Stock/Dachgeschoss  
**Lift:** bis in den 4. Stock  
**Himmelsrichtung:** Süden

**HWB-Wert:** 157,6kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** E

**Lage:** sehr gut  
**Lärmbelästigung:** Ruhelage  
**Verkehrsanbindung:** U3 Zieglergasse

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

Beste Einkaufsmöglichkeiten im gesamten Umfeld (Mariahilferstraße,  
Gumpendorferstraße, etc.)

BILDUNG - Verschiedene Bildungseinrichtungen sind leicht erreichbar - wenn  
gewünscht helfen wir gerne weiter.

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

In der Gesamtmiete sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten, etwaige Liftkosten und die Mwst inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung: 16.913,66

darin enthalten sind: Kautions, Vergebührung Finanzamt, Vermittlungshonorar 2 BMM (4.320,22 inkl. Ust)

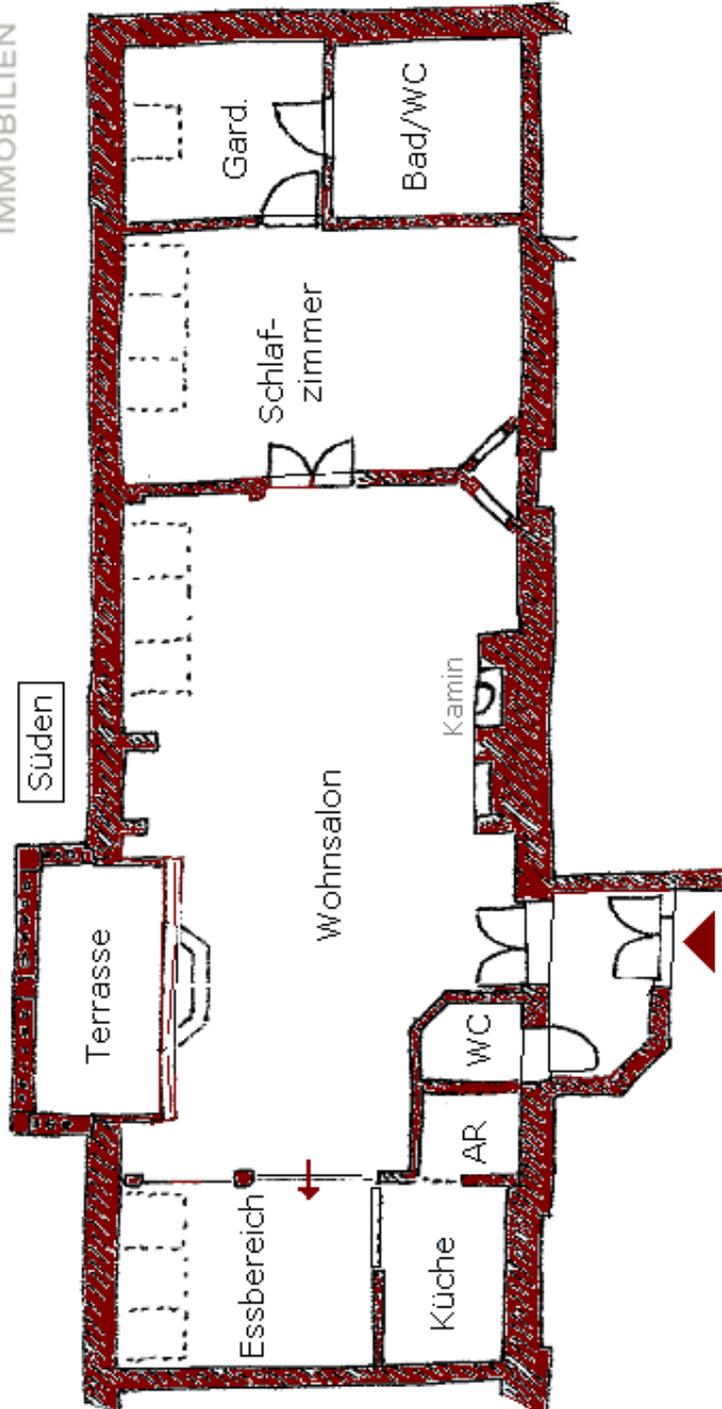
Fotos zu Immobilie 21 4241

**UNGEWÖHNLICHES DACHAPARTMENT MIT FANTASTISCHEM  
PARKBLICK**









ON 21 3123

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

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4241

UNGEWÖHNLICHES DACHAPARTMENT MIT FANTASTISCHEM  
PARKBLICK

