

**[17] HELL UND OFFEN, EINLADEND UND FREUNDLICH,
CHARMANT UND LIEBENSWERT -**

**. . . unweit Johann-Nepomuk-Berger-Platz - nahe Ottakringer
Brauerei**

Die hoch gelegene Dachgeschoss-Wohnung begeistert mit viel Glas. Die riesige Fensterfront läßt den Atem stocken. Ein Blick, von welchem es kein Entrinnen gibt. Der charmante Grundriss beeindruckt in seiner Gesamtheit, die schicke wie tadellose Ausstattung bestätigt den ersten Eindruck.

Die drei Zimmer wohnen sehr privat in der obersten (fünften) Etage. Da läuft niemand mehr über Ihrem Kopf. Das Wohnzimmer präsentiert sich gänzlich ohne Schrägen. Die rund 77m² Wohnfläche sind gut verteilt und äußerst gefällig ausgestattet.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren?

. . . kurz Zusammengefasst

Keine Barrieren, auch nicht im Treppenhaus: Der Aufzug bringt Sie direkt vor Ihre Wohnungstür. Stauraum für Sachen wie den Weihnachtsschmuck finden Sie im abschließbaren Kellerabteil.

Ausstattung bis Zustand

Hübsche Architektur mit solider Grundausrüstung. Die großzügigen Fensterfronten sind mit 3-fach Niedrigenergie- Wärme- und Schallschutzglas versehen und sind mittels außenliegendem Sonnenschutz / Raffstore oder Rollo über Fernbedienung steuerbar. Ebenfalls mittels Fernsteuerung betrieben, werden die Niedrigenergie-Dachflächenfenster von Velux. Sie sind mit einem Regensensor versehen. Die vollautomatische Klimaanlage mit Splitgerät (Außen- und Innengeräte) sorgt ganzjährig für angenehmes Raumklima. In die moderne EINBAUKÜCHE, sind Siemens Markengeräte integriert.

Das Badezimmer ist mit hochwertigen Fliesen, Waschtisch mit kombiniertem Unterbau und Zusatzheizung ausgestattet. Der großzügige Duschbereich mit Regendusche und komfortablem Thermostatmischer machen den Aufenthalt im Badezimmer zum wohltuendem Erlebnis. Die beschichteten Klarglas-Duschtrennwände garantieren die einfache Reinigung.

Der Energieausweis

Der Energieausweis wurde über das Gesamthaus erstellt. Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 39.08, Klasse (Werte von A++ bis G): B

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

Neulerchenfelder Straße 88, 5.Stock/DG. Genau im Dreieck Neulerchenfelder Straße und Ottakringer Straße. Die beiden Straßen münden spitz im Johann-Nepomuk-Berger-Platz unweit der Traditionsbrauerei und letzthin bekannten Event-Location - Ottakringer Brauerei.

Die Straßenbahn Linie 2 ist die gemütliche Hauptverbindung, von der Innenstadt zur Endstelle der U3 und Anschlussstelle der Vorortlinie S45 (Station Ottakring)

Der Einkauf ist leicht zu bewerkstelligen. So gibt es genügend Möglichkeiten für den täglichen Einkauf, der Brunnenmarkt und der Yppenplatz bietet jederzeit spezielles Einkaufsvergnügen, gesund, günstig und multikulturell. Verbinden Sie den Einkauf dort mit einem Besuch in einem der dortigen Restaurants.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

In der Gesamtmiete (1.380,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 4.140,00 (Kautions 3 BMM)

Ansprechpartner:

Marieluise Engelmann

Tel: 0664 857 757 1

Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr: 21 4313
Ort: 1160 Wien
Nähe: Johann-Nepomuk-Berger-Platz

Wohnfläche: 77,77m²
Terrasse: 5,51m²
Zimmer: 3
zentral begehbar: 1
Bäder: 1
WCs: 2
Keller: 3

Miete brutto: EUR 1.380
Miete netto: EUR 1.024,99
Miete netto/m²: EUR 13,18
10% USt: EUR 125,45
Betriebskosten netto: EUR 229,56
Kautions: EUR 4.140

Mietdauer: 4++
verfügbar: sofort

Zustand Objekt: sehr gut
Baujahr: 2017
Zustand Haus: sehr gut
Geschoßanzahl: EG + 5 (inkl. 2DG)
Himmelsrichtung: Süd, Nord

HWB-Wert: 39.08kWh/m²a
HWB-Klasse: B

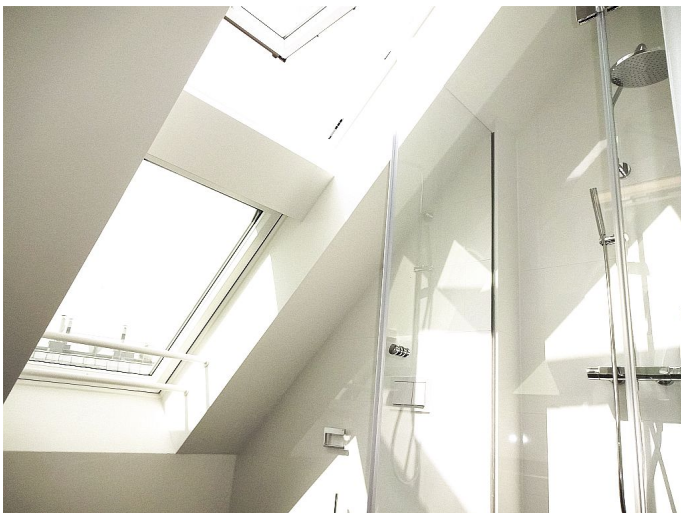
Lage: Stadtlage
Verkehrsanbindung: Bim 2, 9, 44

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

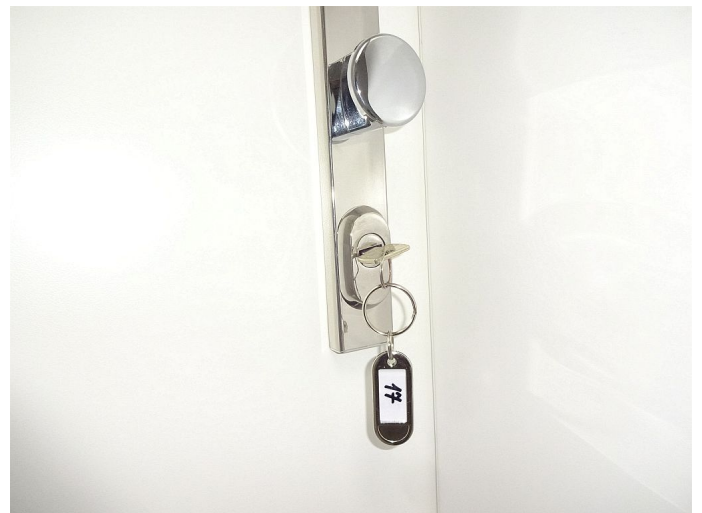
Fotos zu Immobilie 21 4313

**[17] HELL UND OFFEN, EINLADEND UND FREUNDLICH,
CHARMANT UND LIEBENSWERT -**

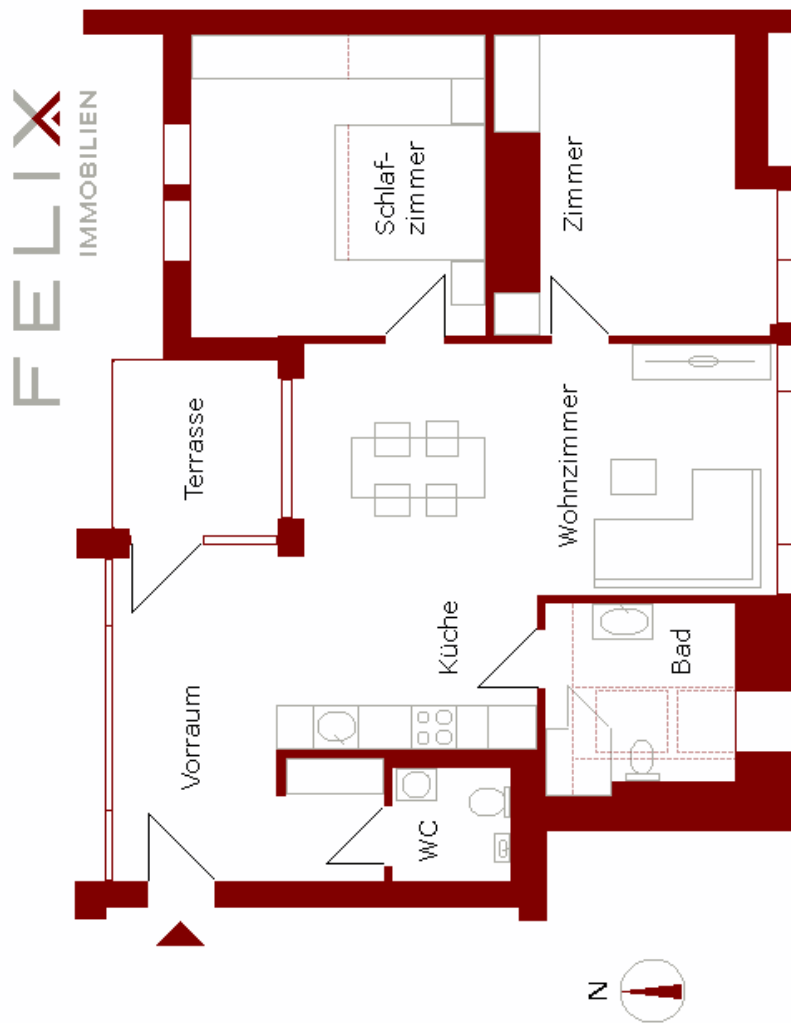












ON 21 4313

www.felix.immobilien +43 664 857 757 1

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4313

**[17] HELL UND OFFEN, EINLADEND UND FREUNDLICH,
CHARMANT UND LIEBENSWERT -**

