

**HERRLICH REPRÄSENTATIV - DACHWOHNUNG MIT GEMÜTLICHER
DACHTERRASSE - DIREKT BEIM NESTROYPLATZ (U1) GROSSER
EINZELGARAGENPLATZ MÖGLICH**

**. . . sonnendurchflutet, loftartige (zwei/drei-Raum) Wohnung
zwischen City/Donaukanal und Praterstern/grünem Prater**

Ein ganz besonderer Hingucker ist der großzügige, offen angelegte, Wohnraum. Er dominiert in eindrucksvoller Weise, die gesamte Wohnung. Bereits der erste Blick verspricht besonderes Wohnerlebnis. Der Wohnbereich ist loftartig gestaltet. Offen und dennoch mit viel Privatsphäre, bietet sich die Fläche abseits des Terrassenaufgangs als Büro- und/oder Gästebereich.

Ostseitig in die Tempelgasse und westseitig in Richtung Innenhof gerichtet, präsentieren sich die Räume dieser sympatischen Dachgeschosswohnung-sonnendurchflutet und freundlich.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren? . . .

Ausstattung bis Zustand

Erstbezug nach Sanierung! Parkett in den Wohnräumen, Vorraum und Nassräume sind verflies. Das Badezimmer ist ausgestattet mit Badewanne, Dusche und Waschbecken. An den westseitigen Fenstern ist jeweils eine, elektrisch bedienbare, Beschattung angebracht. Des Weiteren sorgt das Klimagerät im Wohnraum für angenehmes Raumklima.

Die Fenster sind doppelt verglast und aus Holz. Geheizt wird mit Gas, die Küche ist komplett ausgestattet mit moderner Küchenzeile, gekocht wird elektrisch. Anschlüsse für Telefon und Telekabel. Waschmaschinenanschluss ist im Bad.

Gemälde / Copyright by GITTA LANDGRAF / Art for Sale Wien >>
Paintings / SAATCHI LONDON >>

Der Energieausweis

Energieausweis aus 04-2019
Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 76, Klasse (Werte von A++ bis G): C,
Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,76, Klasse (Werte von A++ bis G): D

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

Gleich beim Nestroyplatz, an der Ecke Praterstraße zur Tempelgasse. Die Wohnung liegt in 5. Geschossebene des charmanten Gebäudes. Das Dachgeschoss wurde erst Anfang der 2000er ausgebaut, Terrassen und Dachterrassen errichtet.

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.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe.

Recherche zum Umfeld

Super Infrastruktur in der Praterstraße und dem gesamten dortigen Umfeld. Gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, hippe Läden und ein vielseitiges kulinarisches Angebot, suchen Ihresgleichen! BILLA am Praterstern versorgt Sie sogar am Wochenende.

Öffentliche Linien in der Nähe:

Mit der Buslinie 5A und der U1 - direkt vor der Haustür, den Straßenbahn- und Buslinien am Ring und Praterstern sowie die dortigen Bahnlinien (S-Bahn), sind Sie öffentlich,ganz bequem unterwegs.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

In der Gesamtmiete (1.700,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 8.809,09. Zusammengesetzt aus Kautions 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (3.709,09 inkl. Ust)

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

ObjektNr: 21 4324
Ort: 1020 Wien
Nähe: U1 Nestroyplatz

Wohnfläche: 120m²
Terrasse: 30m²
Zimmer: 3
Bäder: 1
WCs: 1
KFZ: mÄ¶gl.

Miete brutto: EUR 1.700
Miete netto: EUR 1.320,65
Miete netto/m²: EUR 11,01
10% USt: EUR 154,55
Betriebskosten netto: EUR 224,80
Kautions: EUR 5.100
Vermittlungshonorar: EUR 3.709,09

Mietdauer: 4 Jahre ++
verfügbar: ab sofort

Zustand Objekt: sehr gut
Erstbezug: ja
Baujahr: 1870/2006
Zustand Haus: gut
Geschoßanzahl: EG + 4 + DG
Stockwerk: 5. Stock/DG
Lift: vorhanden
Himmelsrichtung: Ost-West

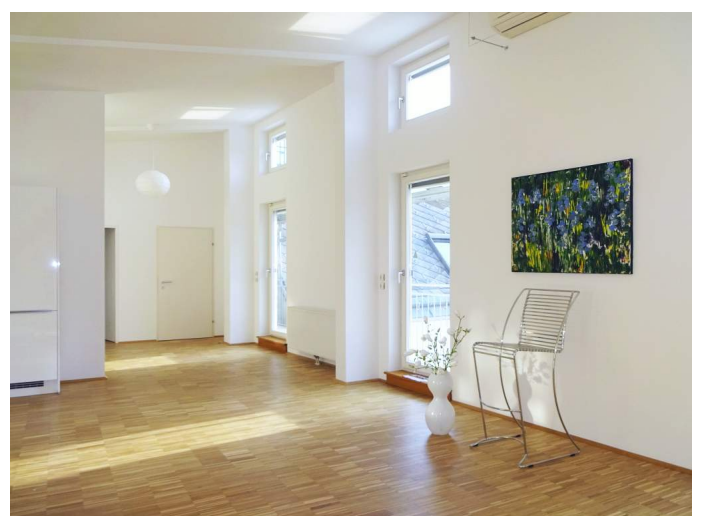
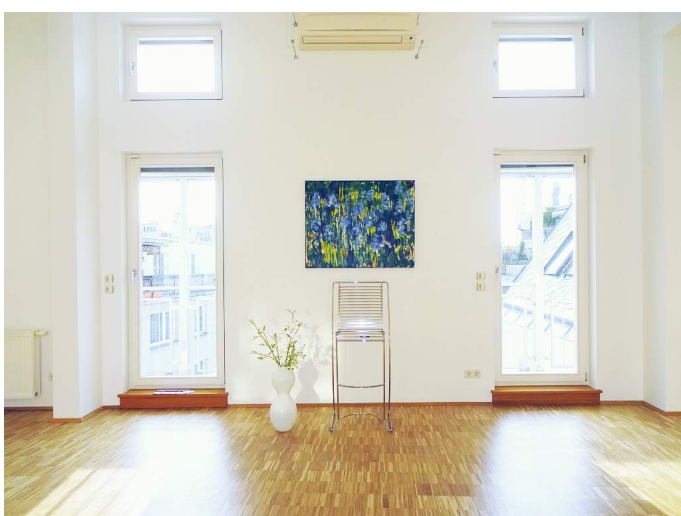
HWB-Wert: 76kWh/m²a
HWB-Klasse: C
GEE-Wert: 1,76
GEE-Klasse: D

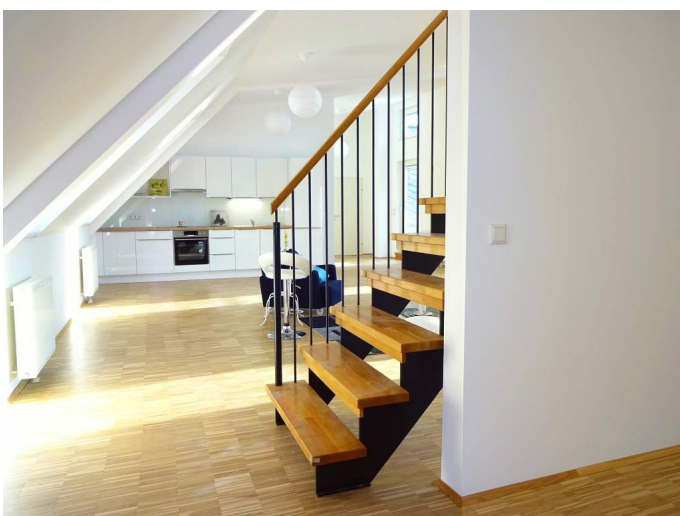
Lage: gute Stadtlage
Verkehrsanbindung: U1 Nestroyplatz

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Fotos zu Immobilie 21 4324

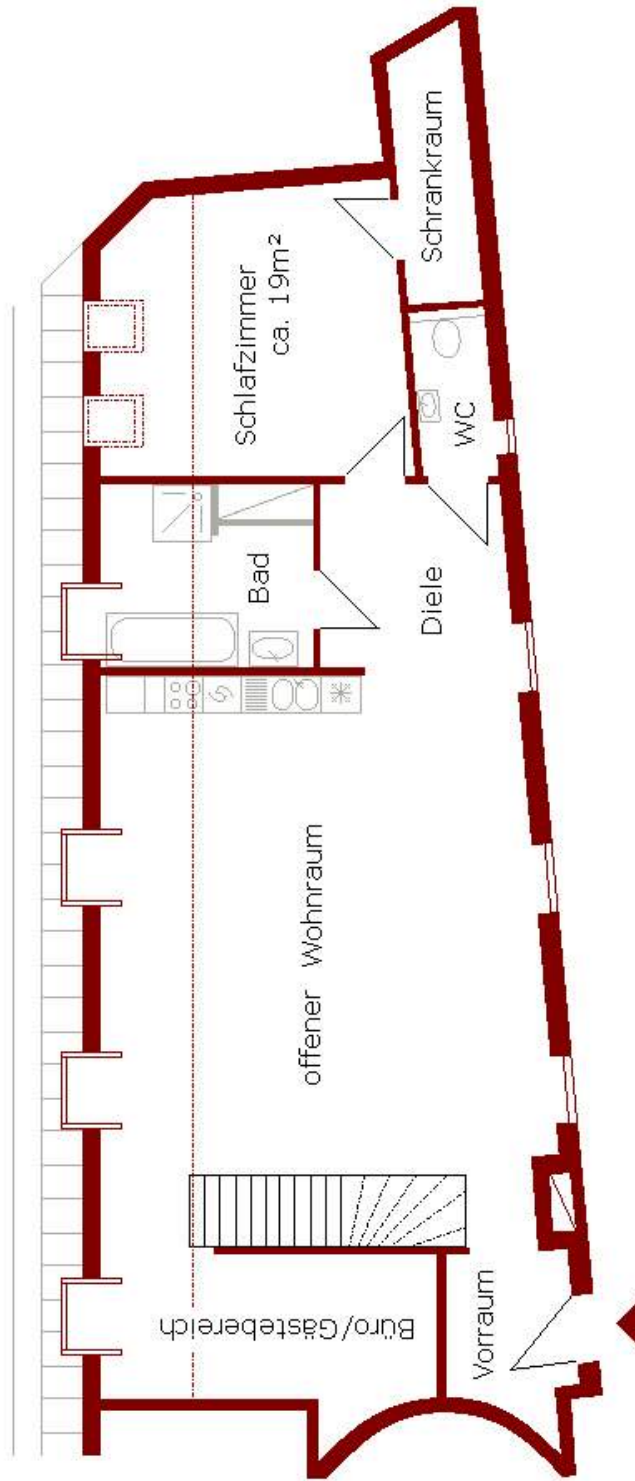
**HERRLICH REPRÄSENTATIV - DACHWOHNUNG MIT GEMÜTLICHER
DACHTERRASSE - DIREKT BEIM NESTROYPLATZ (U1) GROSSER
EINZELGARAGENPLATZ MÖGLICH**







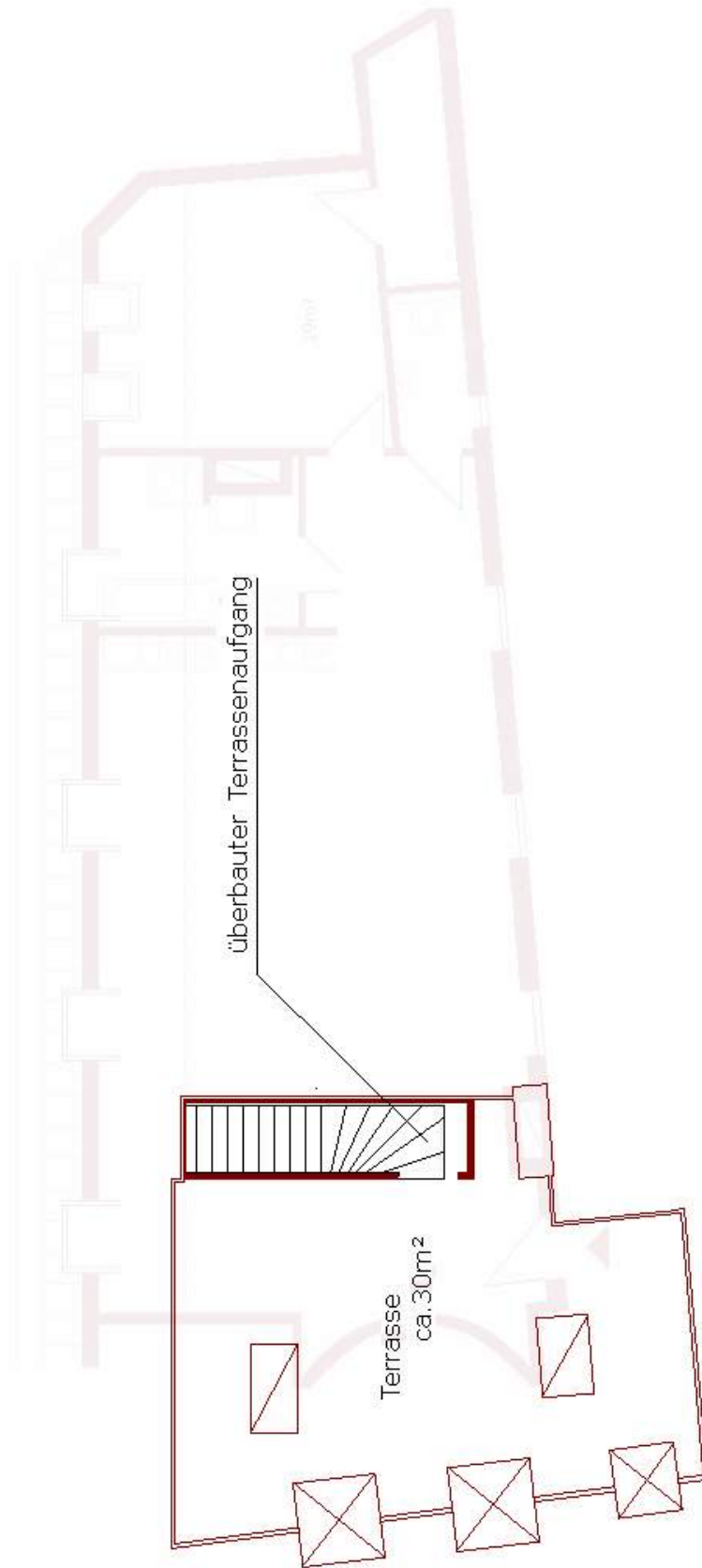




ON 21 4324

+43 664 857 757 1

www.felix.immobilien



ON 21 4324

+43 664 857 757 1

www.felix.immobilien

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4324

**HERRLICH REPRÄSENTATIV - DACHWOHNUNG MIT GEMÜTLICHER
DACHTERRASSE - DIREKT BEIM NESTROYPLATZ (U1) GROSSER
EINZELGARAGENPLATZ MÖGLICH**

