

**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 sympathischen 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 verfliesst. 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/m<sup>2</sup>.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 Kavtion 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (3.709,09 inkl. Ust)

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

<b>ObjektNr:</b>	21 4324
<b>Ort:</b>	1020 Wien
<b>Nähe:</b>	U1 Nestroyplatz
<b>Wohnfläche:</b>	120m <sup>2</sup>
<b>Terrasse:</b>	30m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WCs:</b>	1
<b>KFZ:</b>	mäßigl.

<b>Miete brutto:</b>	EUR 1.700
<b>Miete netto:</b>	EUR 1.320,65
<b>Miete netto/m<sup>2</sup>:</b>	EUR 11,01
<b>10% USt:</b>	EUR 154,55
<b>Betriebskosten netto:</b>	EUR 224,80
<b>Kaution:</b>	EUR 5.100
<b>Vermittlungshonorar:</b>	EUR 3.709,09

<b>Mietdauer:</b>	4 Jahre ++
<b>verfügbar:</b>	ab sofort

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

<b>HWB-Wert:</b>	76kWh/m <sup>2</sup> a
<b>HWB-Klasse:</b>	C
<b>GEE-Wert:</b>	1,76
<b>GEE-Klasse:</b>	D

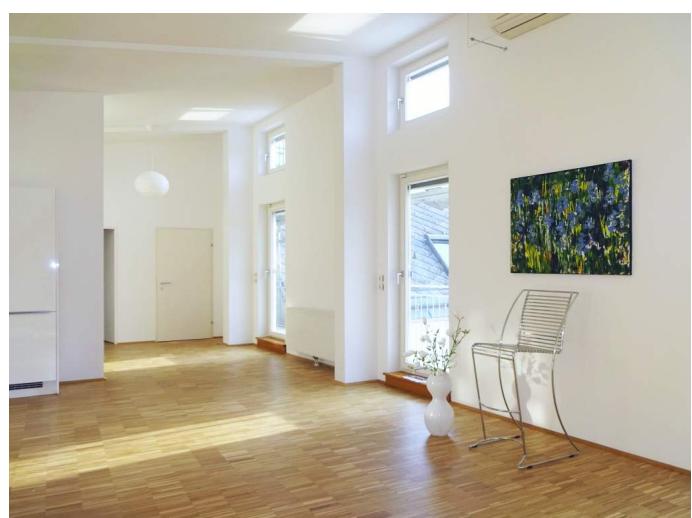
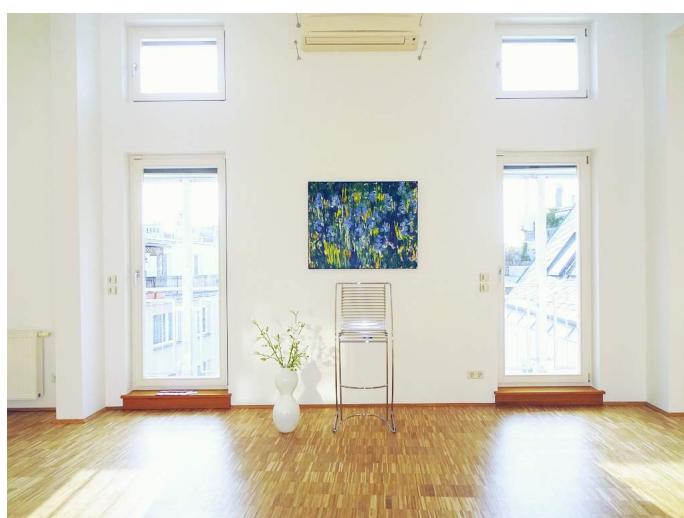
<b>Lage:</b>	gute Stadtlage
<b>Verkehrsanbindung:</b>	U1 Nestroyplatz

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

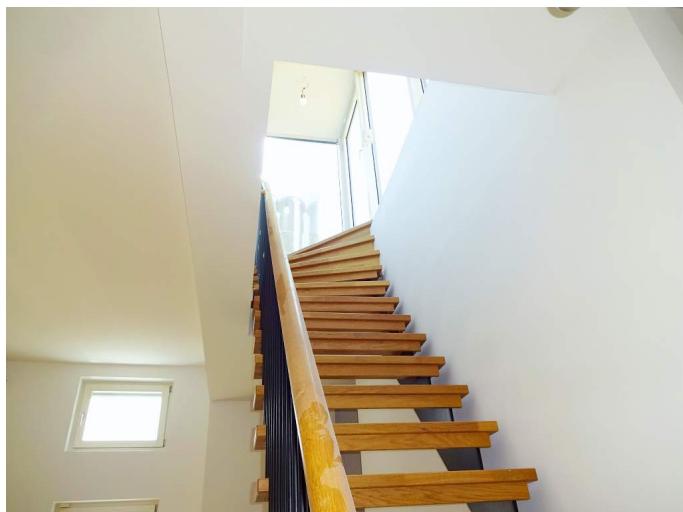


**Fotos zu Immobilie 21 4324**

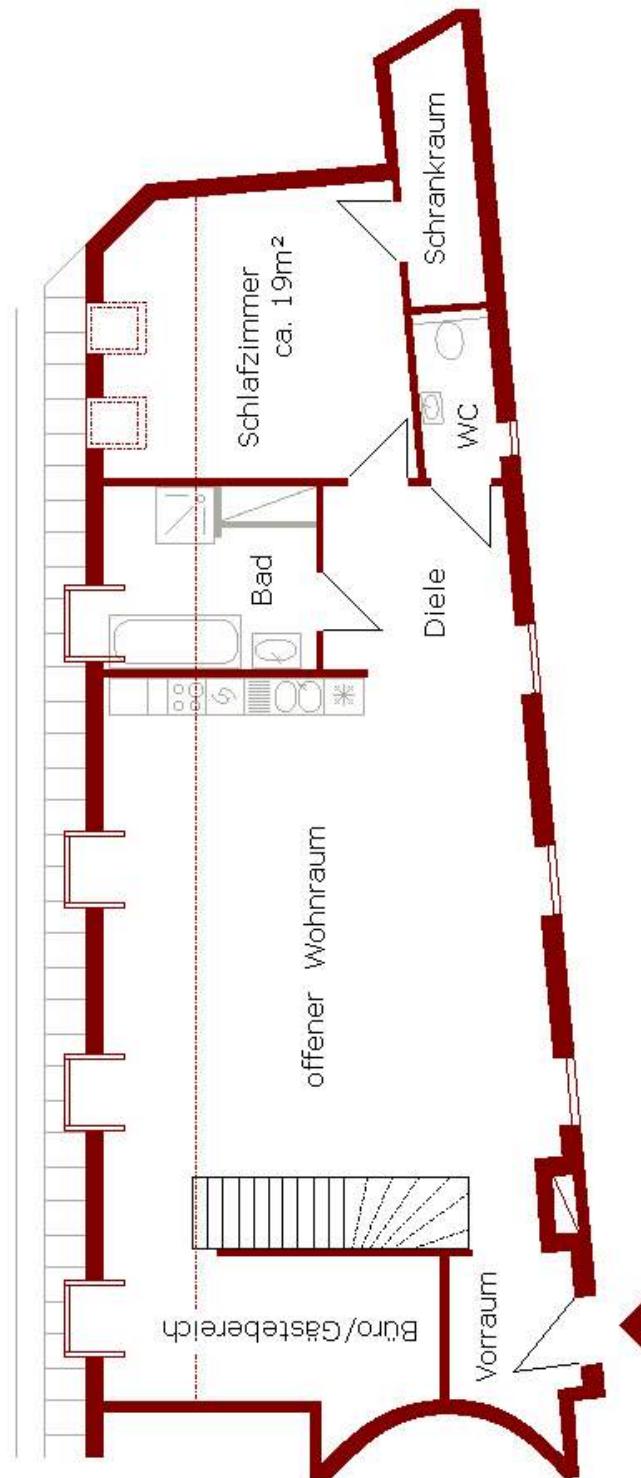
**HERRLICH REPRÄSENTATIV - DACHWOHNUNG MIT GEMÜTLICHER  
DACHTERRASSE - DIREKT BEIM NESTROYPLATZ (U1) GROSSER  
EINZELGARAGENPLATZ MÖGLICH**







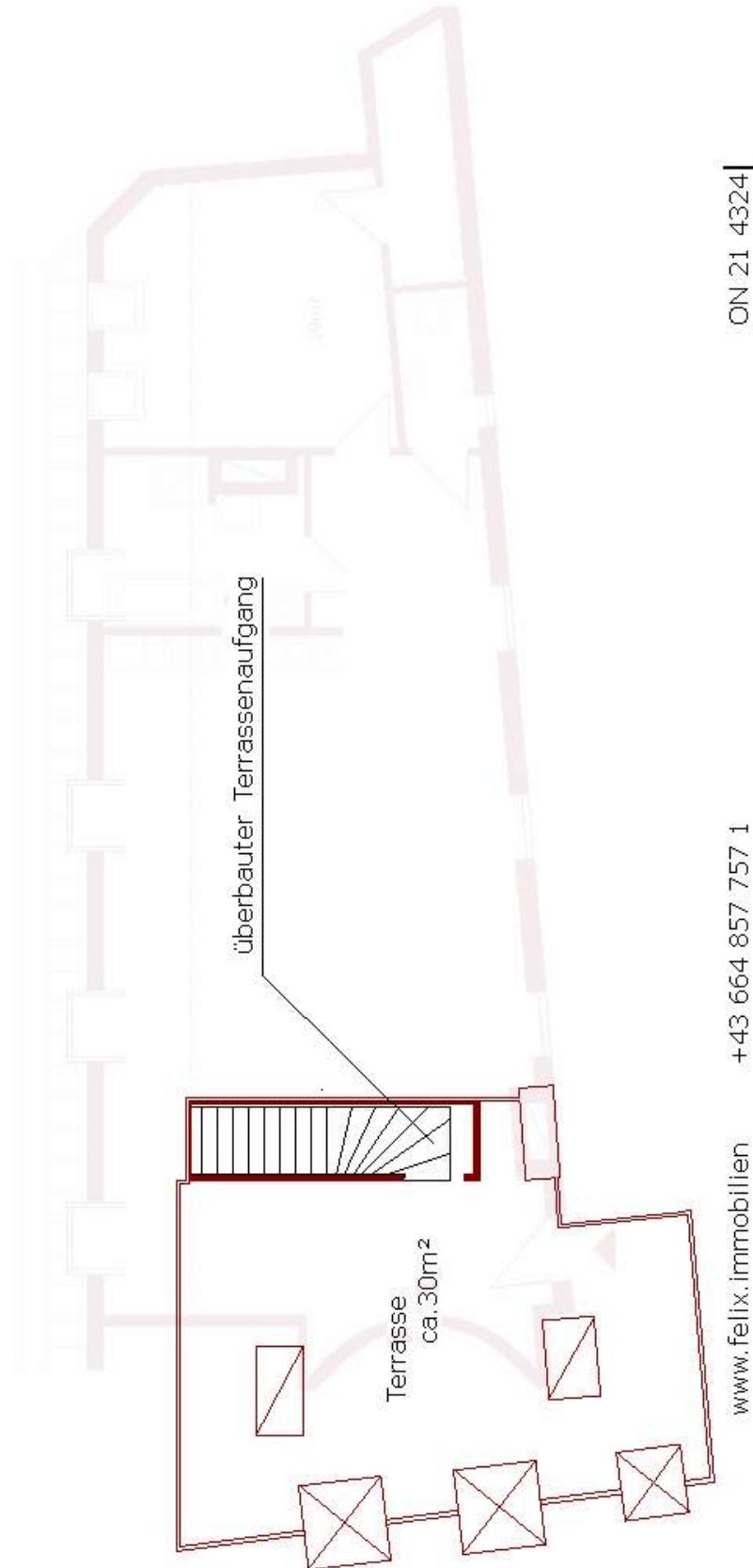




ON 21 4324]

+43 664 857 757 1

[www.felix.immobiliens](http://www.felix.immobiliens)



+43 664 857 757 1

[www.felix.immobiliens](http://www.felix.immobiliens)

**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4324**

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

