

**DACHWOHNUNG MIT FANTASTISCHEM FERNBLICH VON DER
TERRASSE, ZWISCHEN PRATER UND DONAUKANAL**
**Oppulentes Gebäude direkt U1 -Station Nestroyplatz - Wohnküche
mit Himmelsblick, elegantes Badezimmer**

Die Wohnung im Dach des 1896 erbauten, historischen Gebäudes (Alliiertenhof) präsentiert sich grosszügig. Der Donaukanal und der Wiener Prater sind nur einen Steinwurf entfernt.

Der fantastische Blick über die Praterstraße, der riesige Wohnraum und viel Sonnenlicht, sind neben der prädestinierten Lage und dem hochwertigen Ausbau das, was die diese Wohnung ausmachen.

Darüber möchten Sie mehr erfahren?

Raumangebot und Ausrichtung

Der Grundriss ist süd-westseitig ausgerichtet, mit freundlichem Wohnzimmer, grossem Schlafzimmer, der hellen Küche mit Fenster, dem Vorraum, dem Badezimmer und dem separaten WC.

Ausstattung bis Zustand

In den Wohnräumen liegt durchgehend Parkett, Küche und Nassräume sind mit Kunstharz versehen. Die Küche ist komplett ausgestattet und das Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenschluss. Isolierfenster und Gasetagenheizung sowie Anschlüsse für Telekabel.

Der Energieausweis

Energieausweis aus 04-2013

Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 57,42

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

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

Im belebten 2. Bezirk - im Dachgeschoss des Gebäudes Praterstraße 32/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 (1.190,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 3.300,00. Zusammengesetzt aus Kusion 3 BMM und Vermittlungshonorar 0 BMM (0,00 inkl. Ust)

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

ObjektNr:	21 4413
Ort:	1020 Wien
Nähe:	U1 Nestroyplatz

Wohnfläche:	62,16m ²
Terrasse:	11m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	Abteil

Miete brutto:	EUR 1.190
Miete netto:	EUR 896,90
Miete netto/m²:	EUR 14,43
10% USt:	EUR 108,18
Betriebskosten netto:	EUR 184,92
Kaution:	EUR 3.570

Mietdauer:	4 Jahre ++
verfügbar:	ab sofort

Zustand Objekt:	ausgezeichnet
Baujahr:	1900/2016
Zustand Haus:	sehr gut
Geschoßanzahl:	EG + 5 + DG
Stockwerk:	5/6. Stock/Dachgeschoss
Lift:	vorhanden
Himmelsrichtung:	Süden - Westen

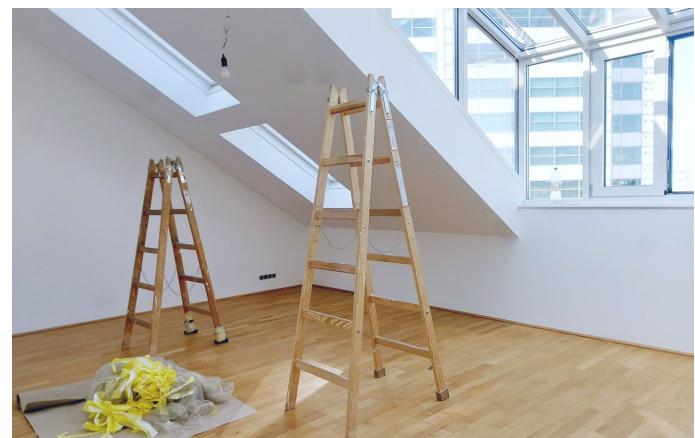
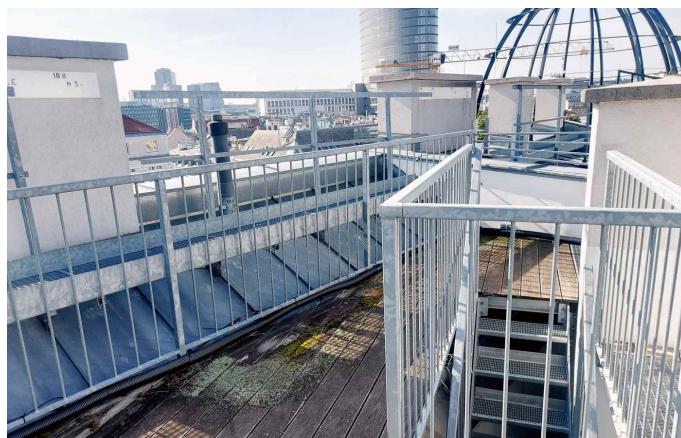
HWB-Wert:	57,42kWh/m ² a
HWB-Klasse:	C

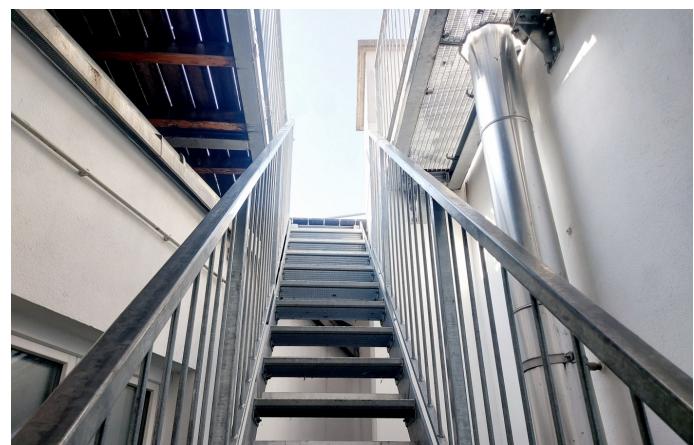
Lage:	gute Stadtlage
Verkehrsanbindung:	U1 Nestroyplatz

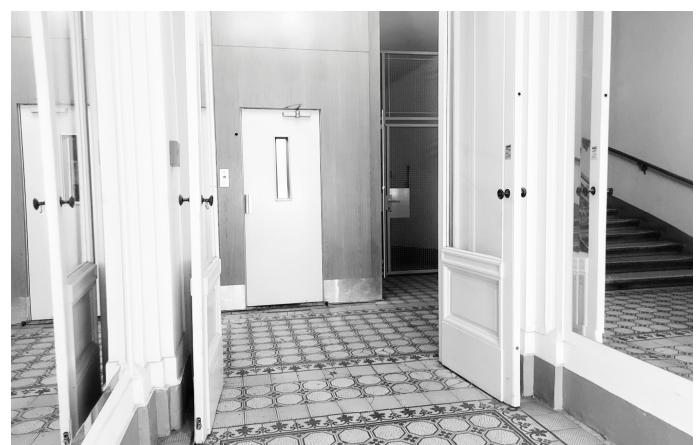
Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Fotos zu Immobilie 21 4413

**DACHWOHNUNG MIT FANTASTISCHEM FERNBLICH VON DER
TERRASSE, ZWISCHEN PRATER UND DONAUKANAL**









Umgebungsplan zu Immobilie 21 4413

DACHWOHNUNG MIT FANTASTISCHEM FERNBLICH VON DER TERRASSE, ZWISCHEN PRATER UND DONAUKANAL

