

**Wunderschöne DG-Wohnung mit großzügigen Terrassen  
Nähe Rudolfspark**



**Objektnummer: 5546**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	123,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 72,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,56
<b>Gesamtmiete</b>	3.075,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.548,53 €
<b>Kaltmiete</b>	2.795,46 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,82 €
<b>USt.:</b>	279,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabrina Ritter**

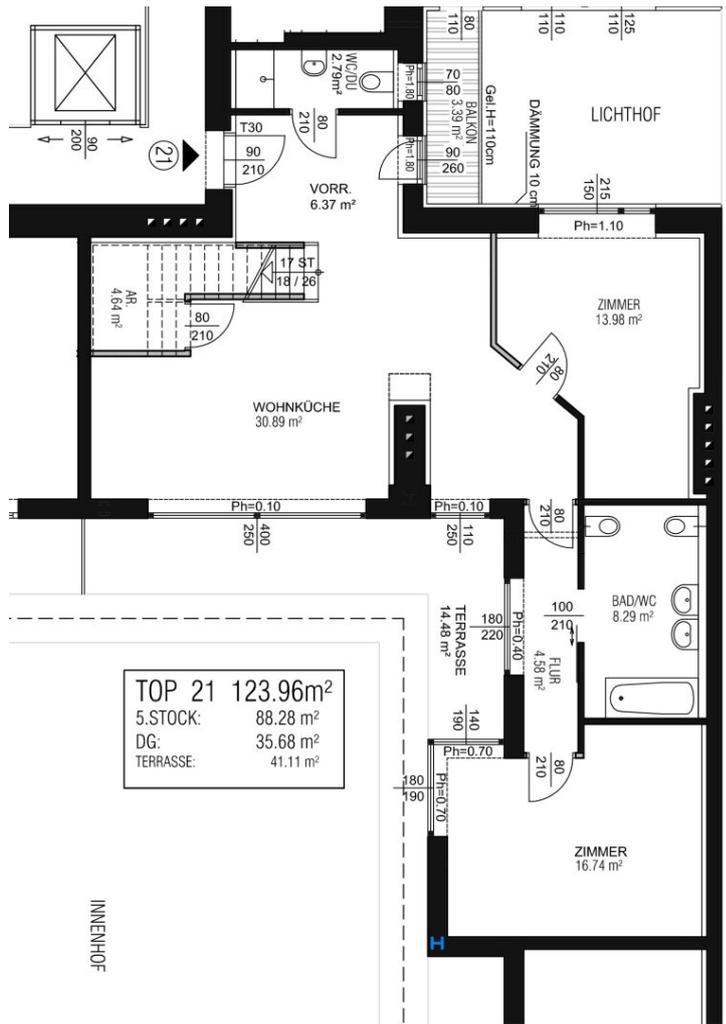
Spiegelfeld Immobilien GmbH









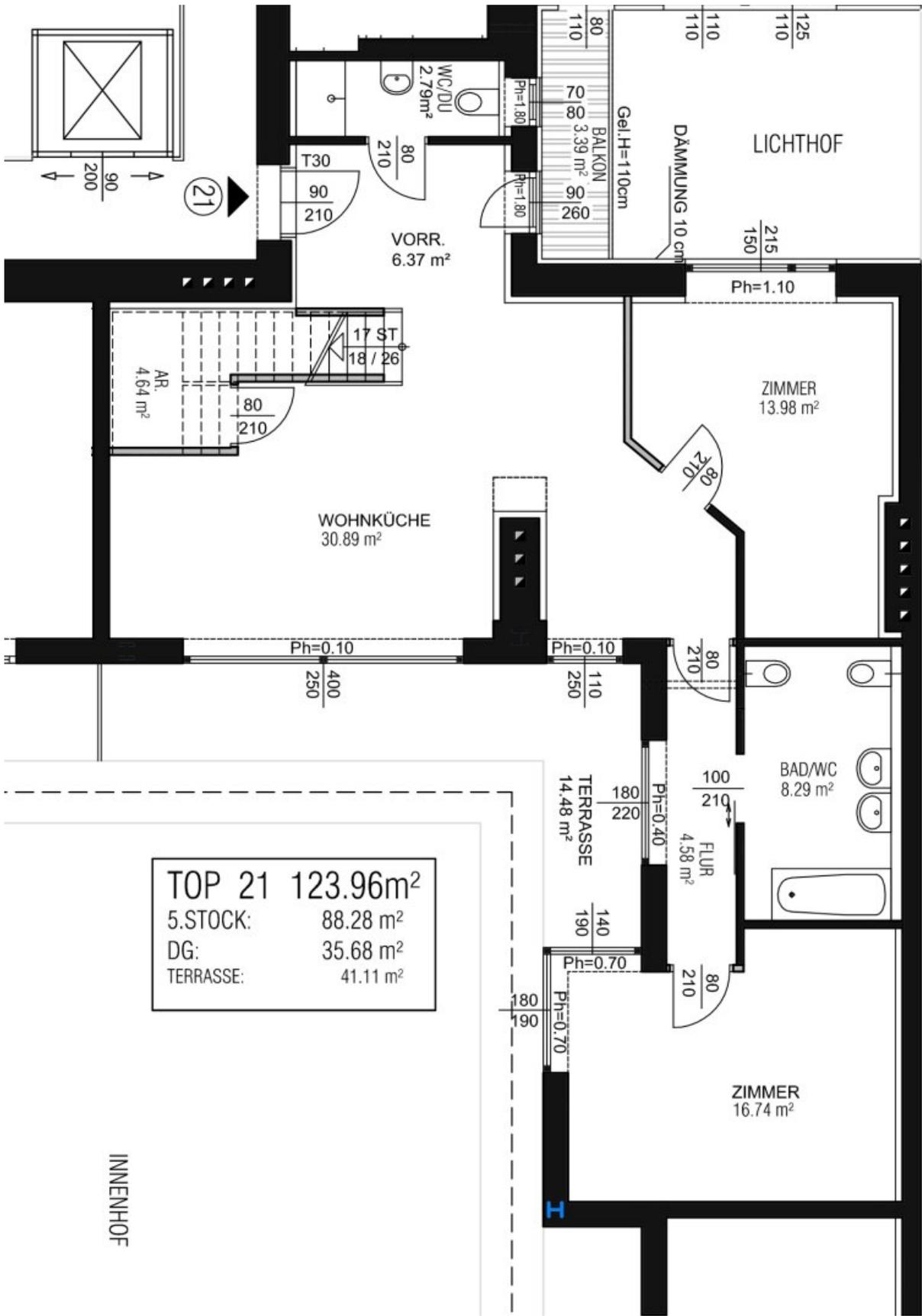






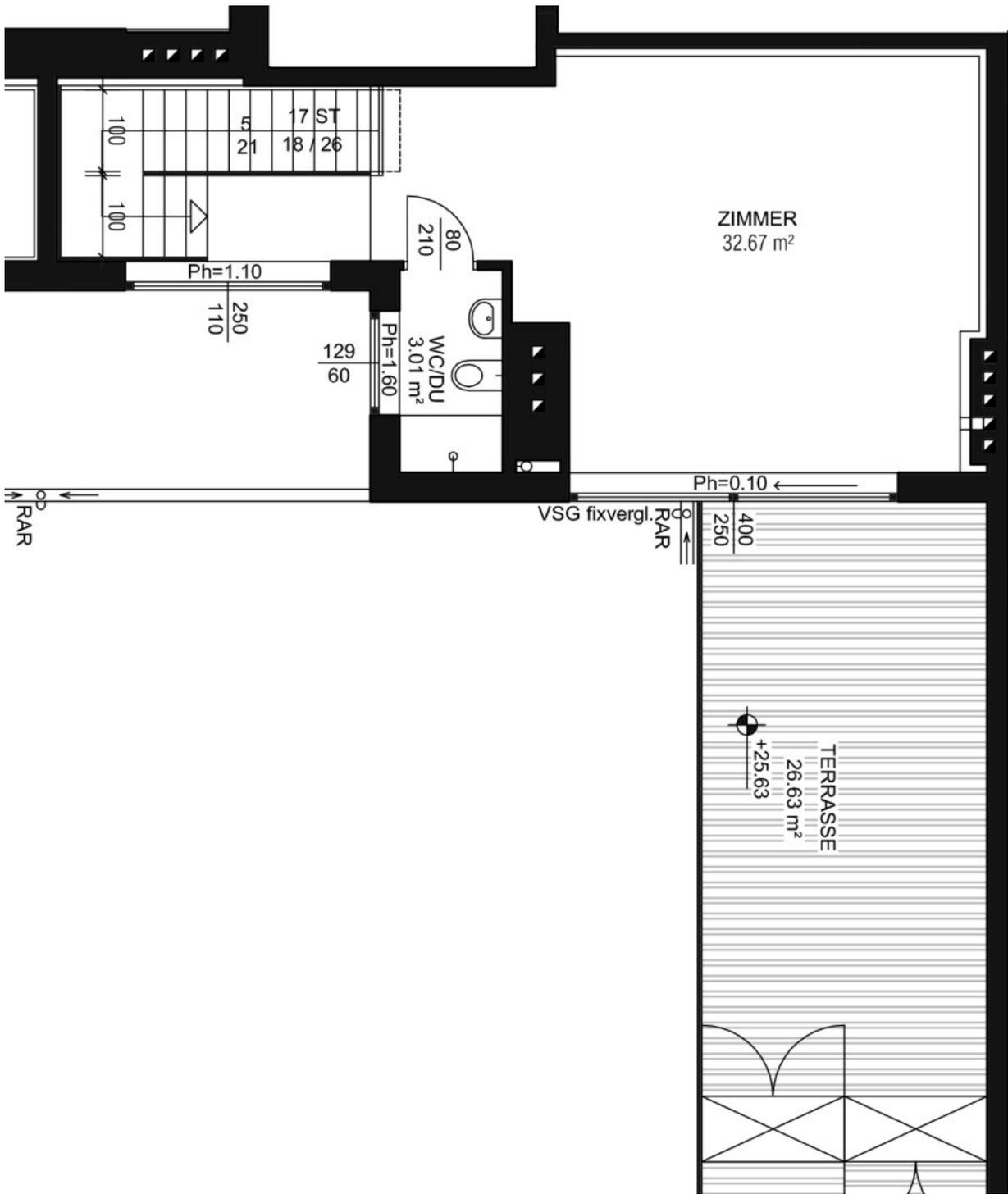






TOP 21	123.96m <sup>2</sup>
5.STOCK:	88.28 m <sup>2</sup>
DG:	35.68 m <sup>2</sup>
TERRASSE:	41.11 m <sup>2</sup>

INNENHOF



# Objektbeschreibung

**In exklusiver Lage des 1. Bezirkes wurde in einem Althaus das Dachgeschoß ausgebaut. Das Besondere ist, dass es in den Wohnungen keine schräge Wände gibt.**

Diese Wohnung ist ca. 123 m<sup>2</sup> groß, liegt im fünften Liftstock und bietet folgende

## **Raumaufteilung:**

### **UG:**

- **Vorraum**
- **Gäste-WC mit Dusche**
- **Komplettküche mit Speis** (unter der Stiege)
- **1. Schlafzimmer** mit Zugang zur Terrasse
- **2. Schlafzimmer** mit Garderobe en Suite
- **Badezimmer** mit Wanne, Bidet und WC

### **OG:**

- **Duschbad mit**
- **WC**
- **Wohnzimmer**

**Als besonderes Highlight gelten die Terrassen mit einer Gesamtfläche von 41 m<sup>2</sup>!**

## **Ausstattung**

Die Wohnung bietet einen hochwertigen Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen, die Sanitärräume sind mit großformatigen keramischen Böden ausgestattet. Ein Highlight sind bodentiefe Fenster, welche viel Licht in die Wohnung eindringen lassen. Diese Fenster sind mit einem elektrisch steuerbaren Sonnenschutz ausgestattet. Die moderne Küche bietet viel Stauraum und ist komplett ausgestattet. Eine Fußbodenheizung, sowie Klimaanlage in sämtlichen Wohnräumen runden das Angebot ab!

## **Lage**

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, sowie Cafés und Restaurants sind in der unmittelbaren Umgebung zu finden.

Sehr gute Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung sind wie folgt gegeben:

- *Schottenring*: U2, U4, Tram 31

- *Bushaltestelle um die Ecke*: 2A, 3A

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap