

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



Objektnummer: 5546

Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

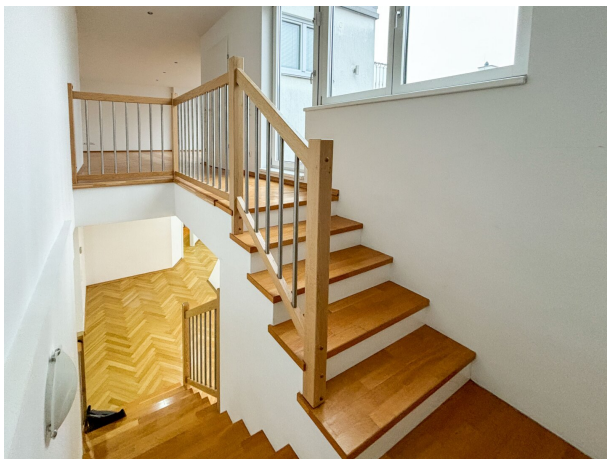
Ihr Ansprechpartner



Sabrina Ritter

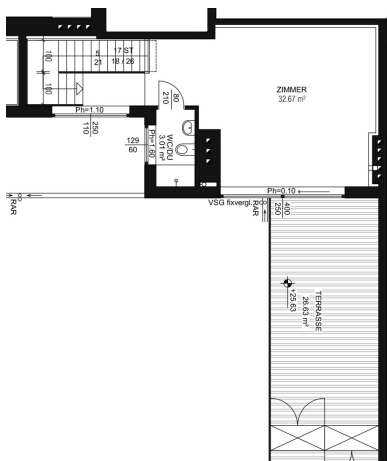
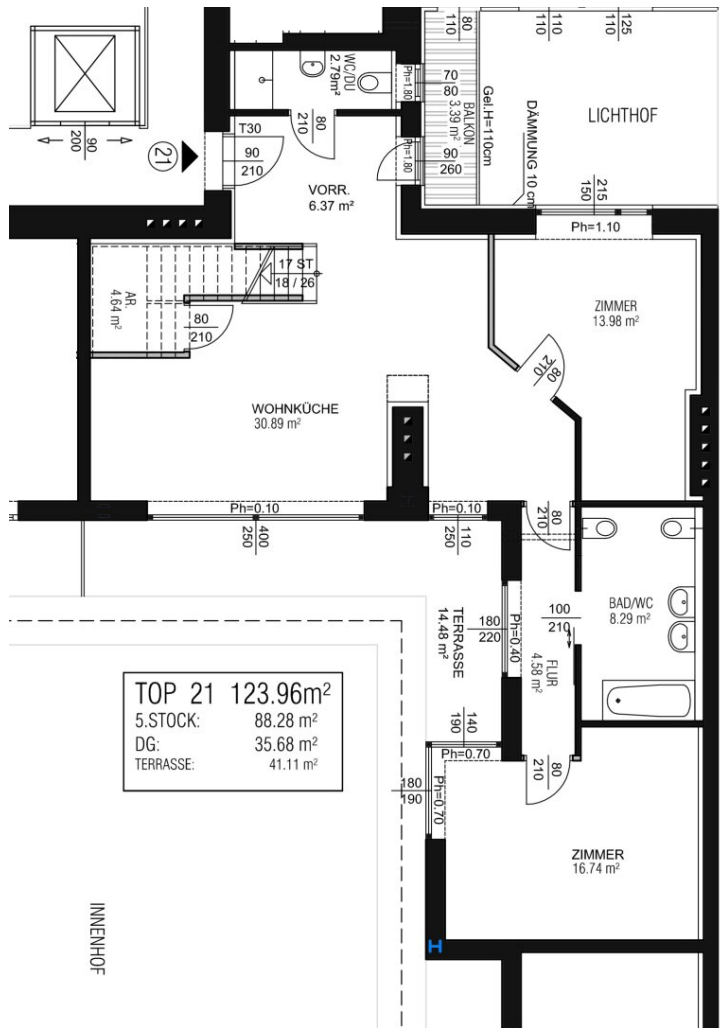
Spiegelfeld Immobilien GmbH









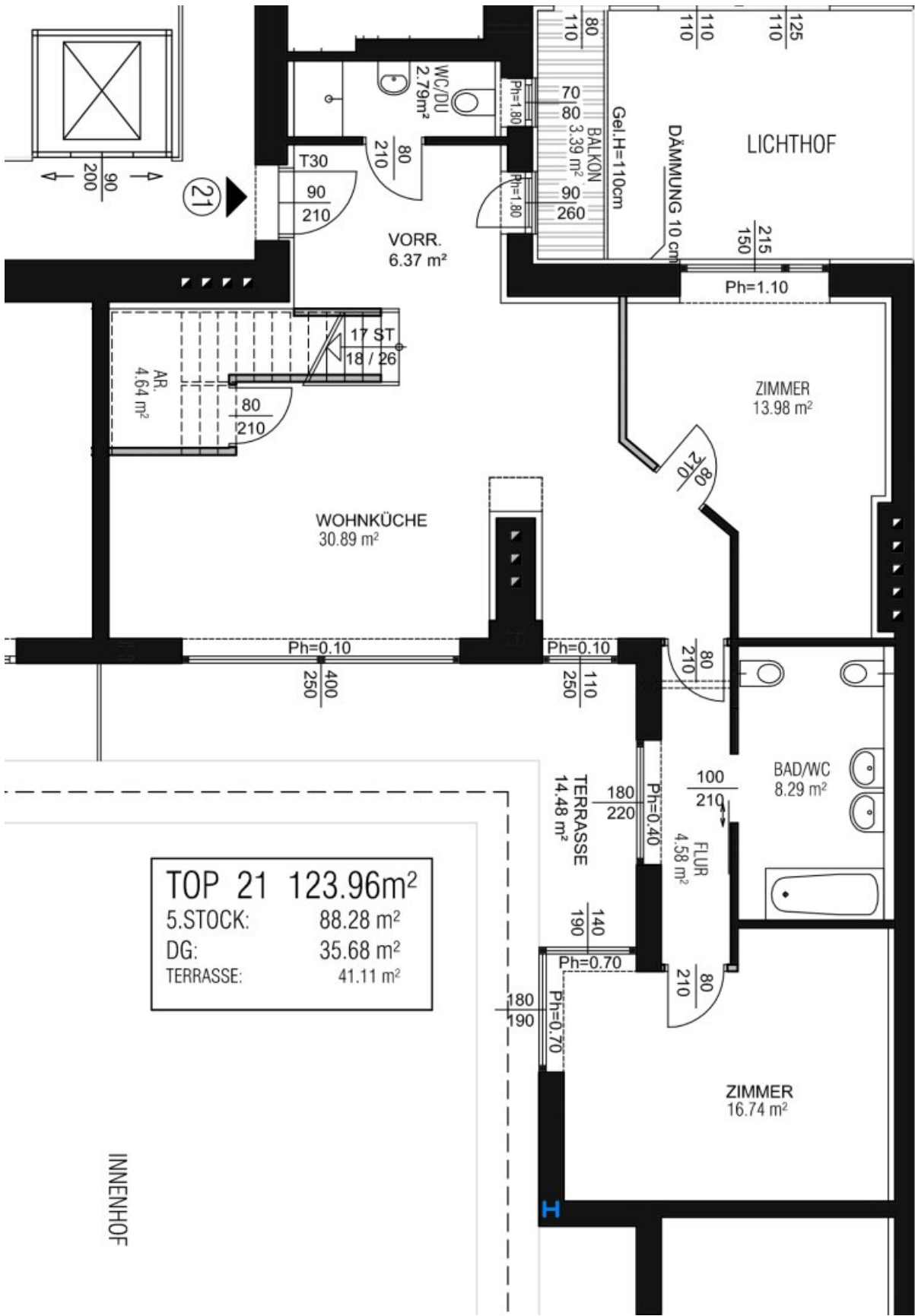






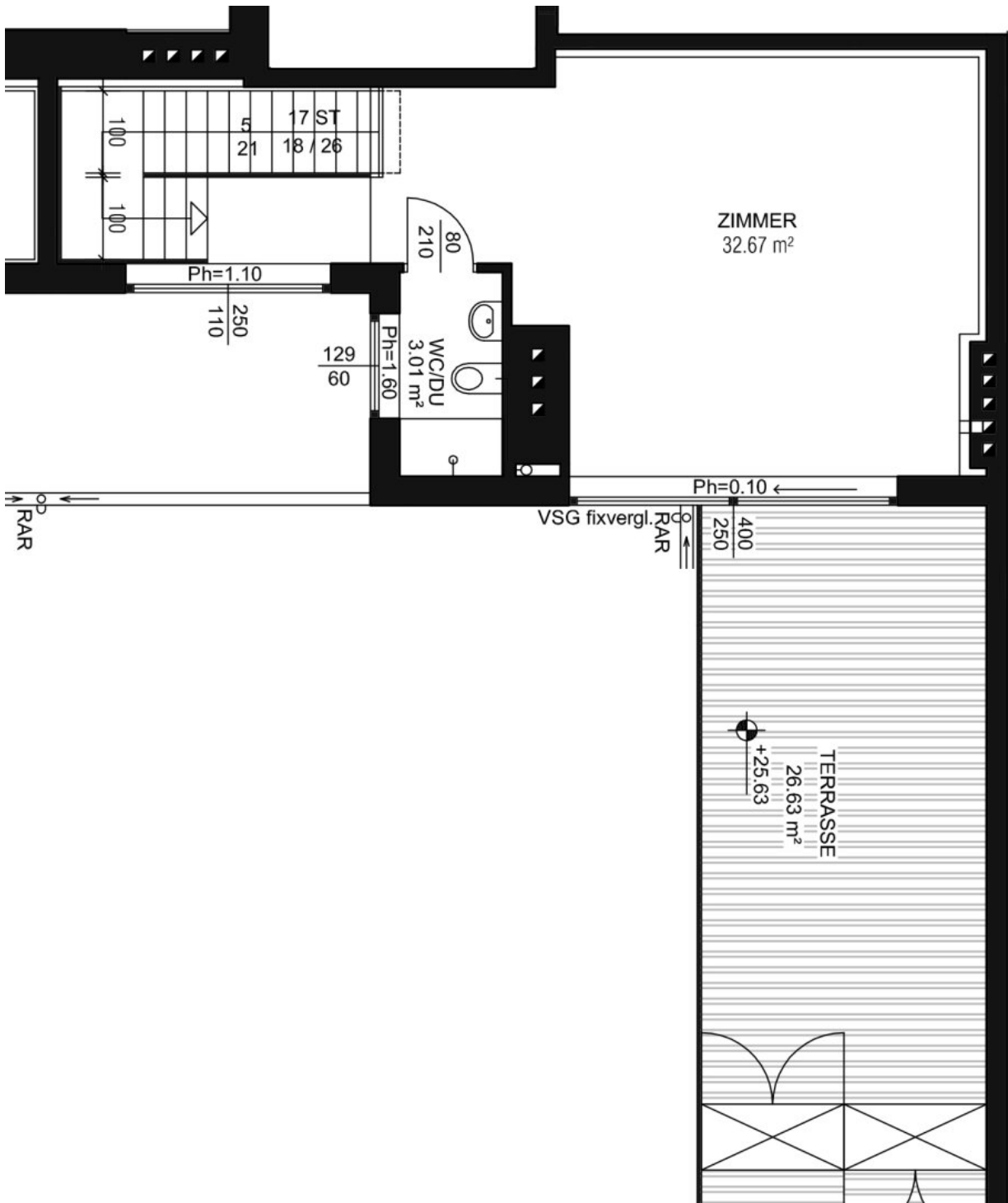






TOP 21	123.96m²
5.STOCK:	88.28 m ²
DG:	35.68 m ²
TERRASSE:	41.11 m ²

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 m² 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 m²!

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