

## **Dachgeschoßmaisonette Nähe Schottenring**



**Objektnummer: 6705**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	136,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,56
<b>Gesamtmiete</b>	3.375,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.799,37 €
<b>Kaltmiete</b>	3.071,19 €
<b>Betriebskosten:</b>	238,67 €
<b>USt.:</b>	303,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

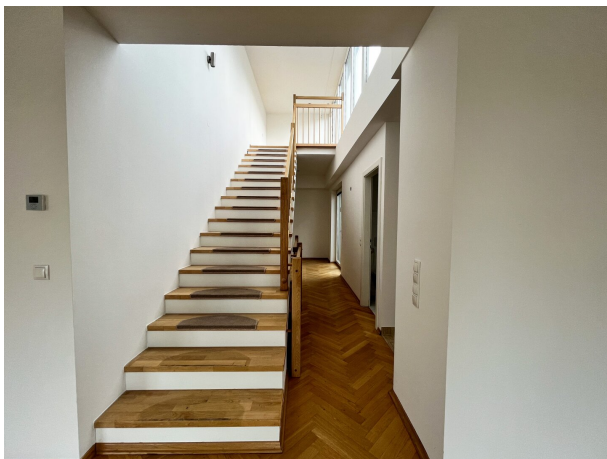
## Ihr Ansprechpartner

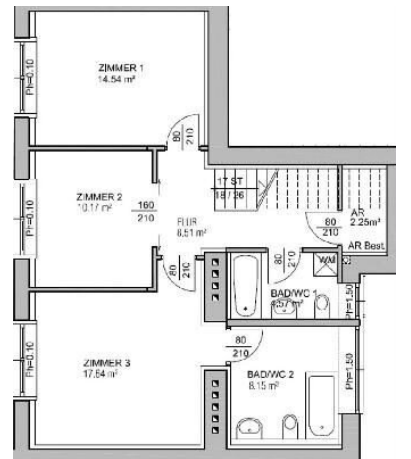


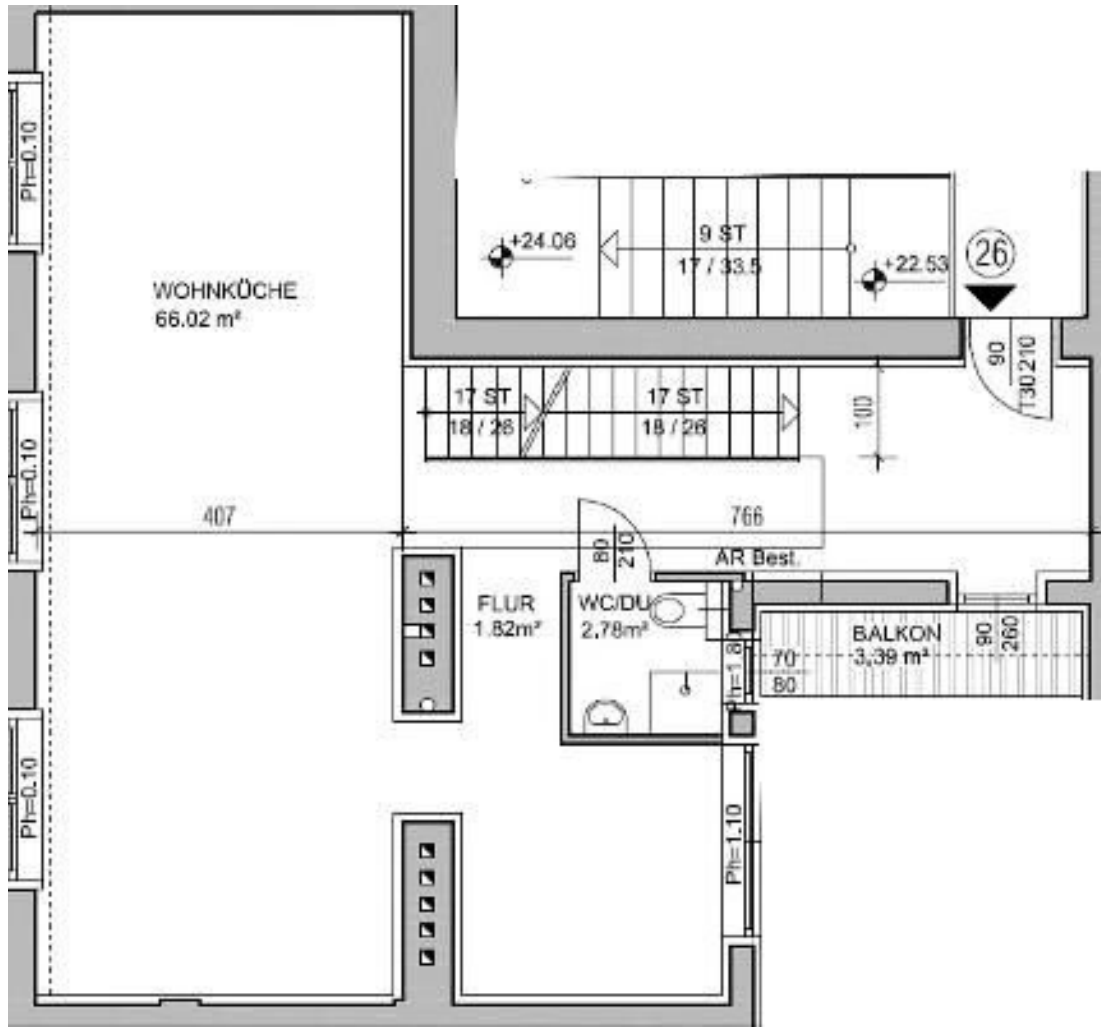
**Sabrina Ritter**

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20







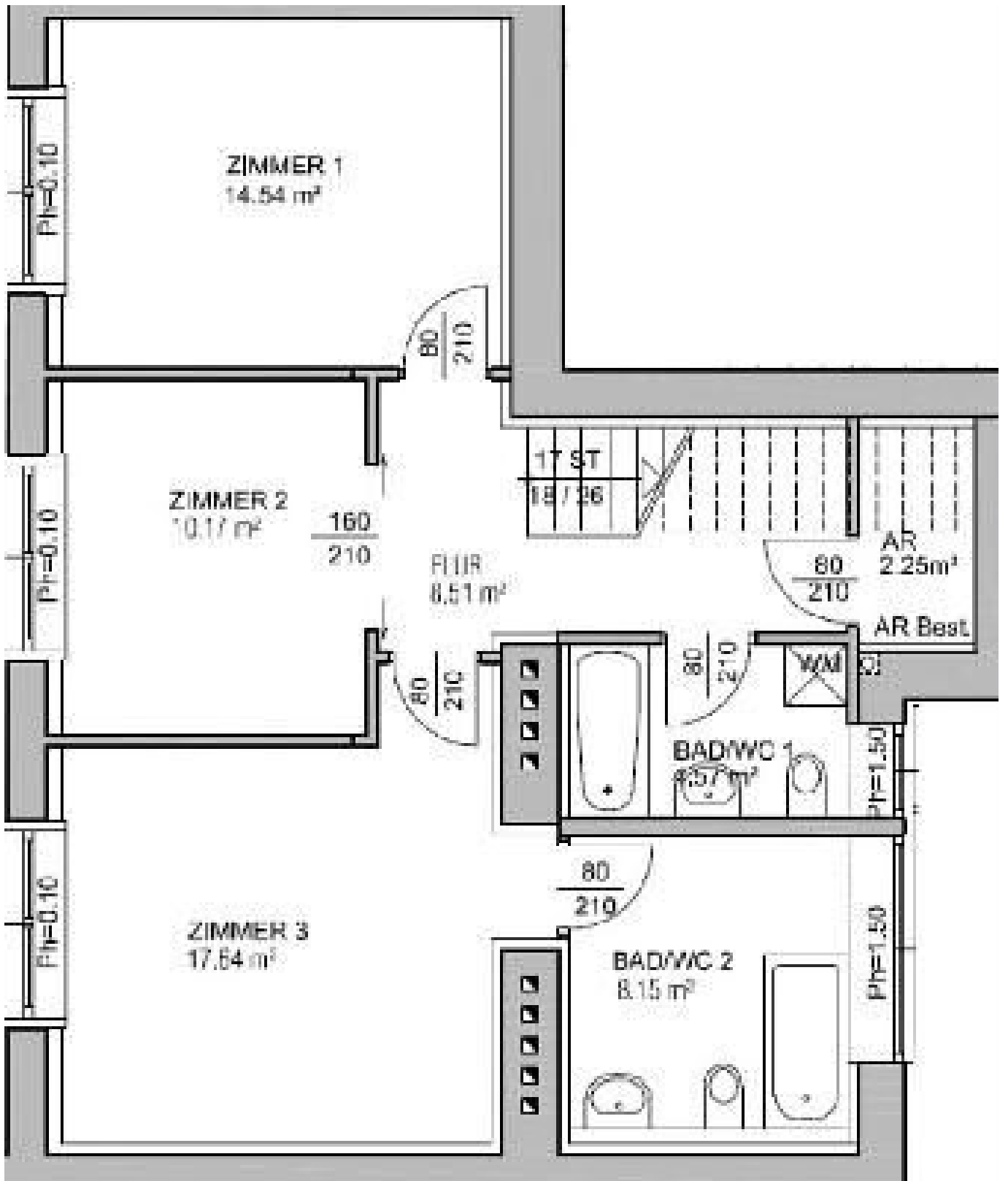


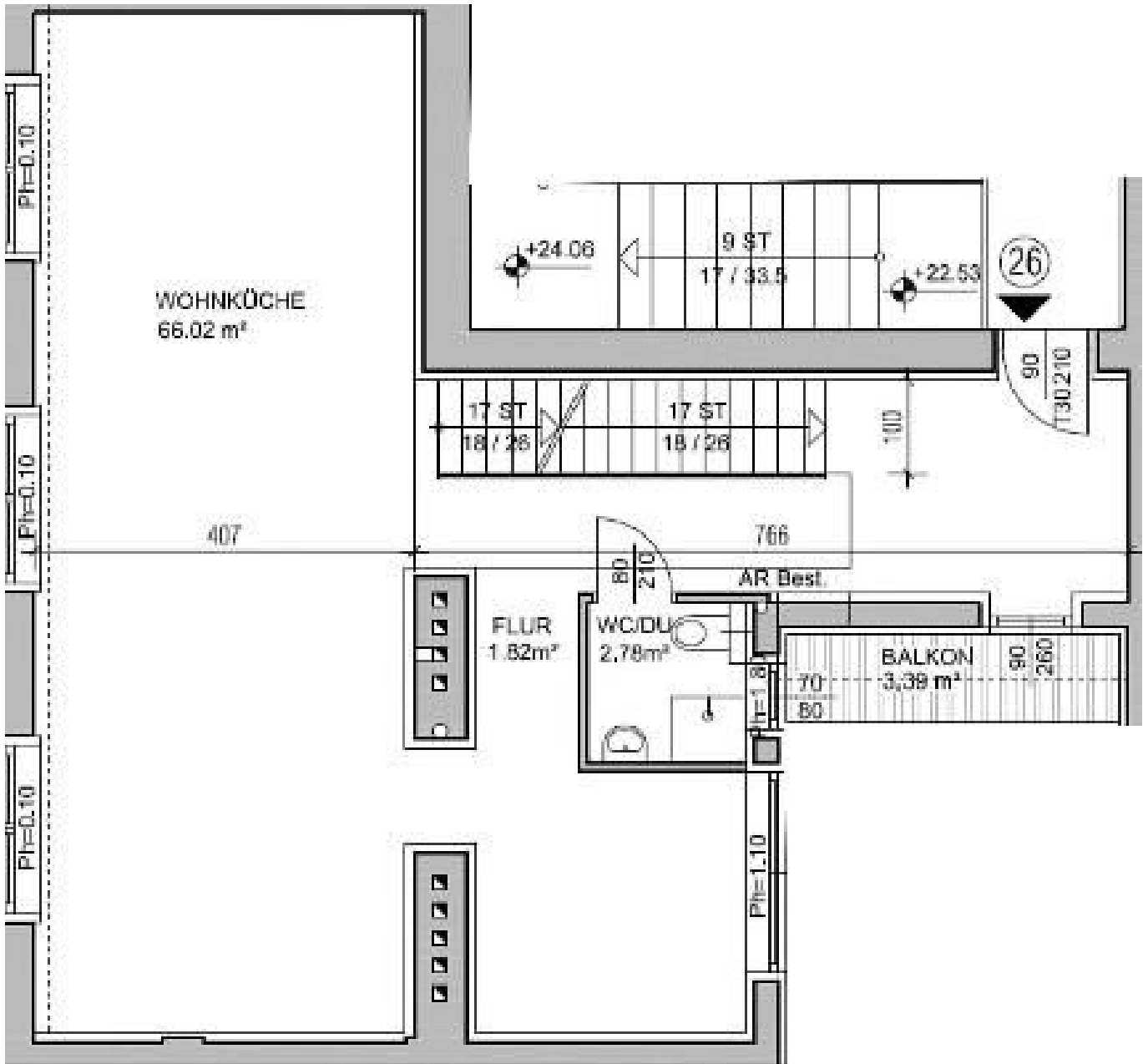












## Objektbeschreibung

In sehr guter Lage des 1. Bezirkes (Nähe Börse / Rudolfsplatz) wurde im Jahr 2010 in einem Althaus das Dachgeschoß neu ausgebaut.

Das Besondere ist, dass es in der Wohnung keine schrägen Wände gibt.

Der Eingangsbereich der Wohnung befindet sich in der mittleren Etage zusammen mit dem direkt anschließenden Balkon, einem Bad mit WC und Dusche, sowie dem großzügigen Wohnzimmer und dem daran angeschlossenen Küchenbereich.

Vom Wohnzimmer aus kommt man über eine Holzterrasse in die obere Etage. Hier befindet sich ein kleiner, offener Raum der sich zum Beispiel als Büro oder Lager eignet.

In die untere Etage führt ebenfalls eine Holzterrasse, die sich direkt neben der Eingangstür befindet. Direkt unter der Treppe findet sich ein kleines Zimmerchen mit etwas Stauraum, daneben ein weiteres Badezimmer (mit Badewanne und Toilette) und den Rest der Etagen nehmen die drei Schlafzimmer ein, wobei eines davon mit direktem Zugang zum dritten Badezimmer (mit Badewanne) als Master Bedroom fungiert. Darüber hinaus verfügen alle drei Schlafzimmer über einen direkten Zugang zu einer Terrasse, die durch eine schöne Fassade, den Einblick aus dem gegenüberliegenden Haus verwehrt und so ebenfalls zu mehr Privatsphäre führt.

Die Wohnung ist mit Parkettböden sowie einer Klimaanlage ausgestattet. Es wurde eine neue Küche eingebaut.

Für sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung sorgen die Linien: U2, U4, D, 1, 31, 71, 1A, 2A, 3A, 40A

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