

**Ihr neues Zu Hause in Bestlage beim Westbahnhof |  
4-Zimmer Dachterrassenwohnung mit Aussicht!**



2\_Küche

**Objektnummer: 141/80245**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	103,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 115,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,32
<b>Kaufpreis:</b>	675.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 %

## Ihr Ansprechpartner



**Timo KOHLWEISS**

Rustler Immobilienreuehand

T +43 1 8949749 683

H +43 676 834 34 683

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

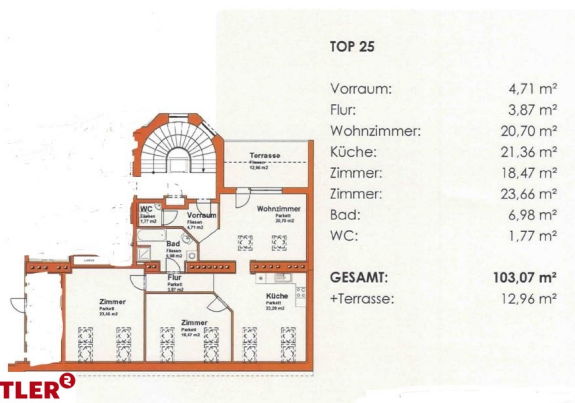








**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

## Objektbeschreibung

**Unmittelbar an der Bezirksgrenze zum 6&7. Wiener Gemeindebezirk, in der Leydoltgasse 4, befindet sich diese wunderschöne Dachgeschosswohnung.** Die Nähe zum Westbahnhof bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Mit den U-Bahn-Linien U3 und U6 sind Sie in wenigen Minuten in der City oder in Kürze im Grünen für ein gemütliches Picknick - Bequem erledigen Sie zu Fuß Ihre Einkäufe da Sie sich nur wenige Schritte entfernt von Wiens attraktivstem Einkaufs-Boulevard, der Mariahilfer Straße befinden. Die Wohnung verfügt über eine ruhige Terrasse, welche einen weitreichenden Ausblick über die Dächer Wiens bietet. Ein gut durchdachter Grundriss, lichtdurchflutete Wohnräume und eine hochwertige Ausstattung bieten beste Wohnqualität in zentraler Lage. Diese großzügig geschnittene 3 Zimmerwohnung befindet sich im neu errichteten Dachgeschoss eines klassischen Wiener Altbaus. **Aufteilung:** - zentral 2 zentral begehbare Schlafzimmer - Vorraum - Bad - WC - Wohnzimmer - großzügige Küche mit Essbereich - Terrasse **Ausstattung:** - Parkettboden - Badezimmer inkl. Möblierung - Waschmaschinenanschluss - Markenküche - Klimaanlage - Kaminofen - Terrasse **Beziehbar:** ab sofort