

## 4 Zimmer Dachgeschossraum beim Westbahnhof



1\_Schlafzimmer

**Objektnummer: 141/80245**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 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>	695.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,63 €
<b>USt.:</b>	21,53 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	144,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 %

## Ihr Ansprechpartner



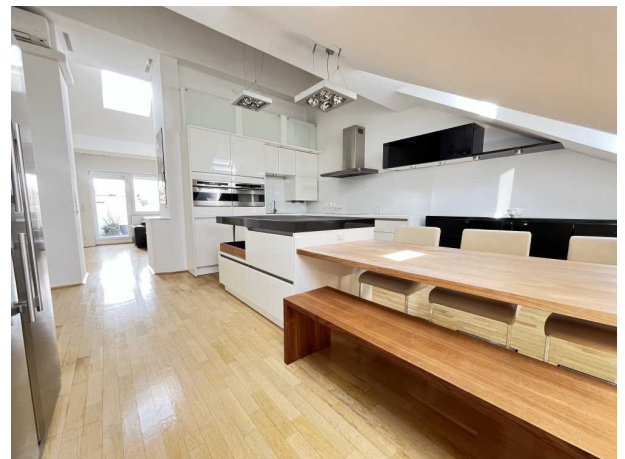
**Berend Jäger**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 894 9749 663



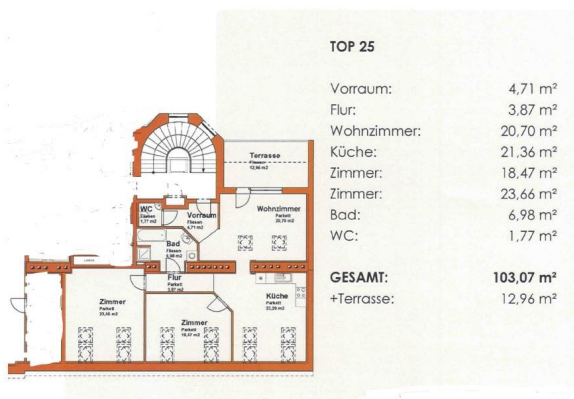












## Objektbeschreibung

Wohnen am Friedrichsplatz – beste Verkehrsanbindung mit Wienblick

Im stilvoll revitalisiertem Altbau liegt diese wunderschöne Dachgeschosswohnung. Von der Terrasse bietet sich ein beeindruckender und weitreichender Ausblick über die Dächer Wiens, Gut durchdachter Grundriss, lichtdurchflutete Wohnräume und hochwertige Ausstattung bieten beste Wohnqualität in zentraler Lage.

### **Aufteilung:**

Vorraum, WC, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, 2 Schlafzimmer, Terrasse

### **Ausstattung:**

- > Parkettboden
- > Badezimmer inkl. Möblierung
- > Waschmaschinenanschluss
- > Terrasse
- > Markenküche
- > Klimaanlage
- > Kaminofen

### **Lage**

Die U-Bahn-Linien U3 und U6 bringen Sie in wenigen Minuten in die City oder zu einem sonntäglichen Picknick ins Grüne - Bequem erledigen Sie zu Fuß Ihre Einkäufe. Ein paar Schritte entfernt von Wiens attraktivsten Einkaufs-Boulevard "Mariahilfer Straße" – zentral gelegen – mit bester Verkehrsanbindung – liegt der ruhige Friedrichsplatz – freundlich angelegt mit alten Bäumen und Parkbänken.





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.