ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Wunderschöne DG-Wohnung mit großzügigen Terrassen Nähe Rudolfspark

Objektnummer: 5546

Eine Immobilie von Spiegelfeld

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	123,96 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	C 72,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,56
Gesamtmiete	3.075,00 €
Kaltmiete (netto)	2.548,53 €
Kaltmiete	2.795,46 €
Betriebskosten:	216,82 €
USt.:	279,54 €

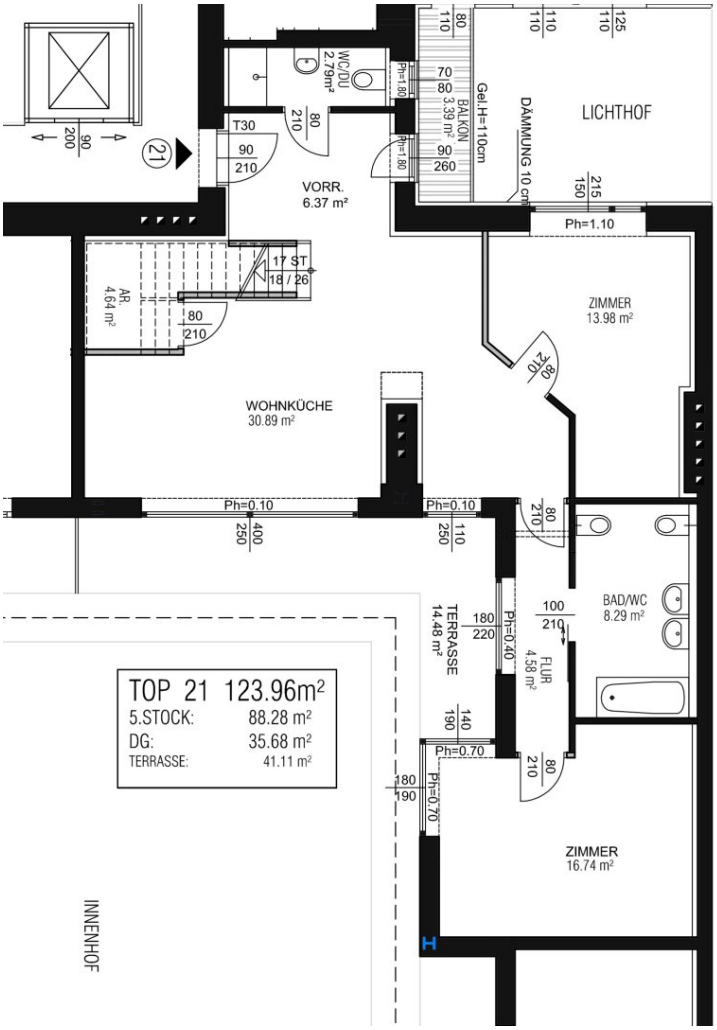
Provisionsangabe:

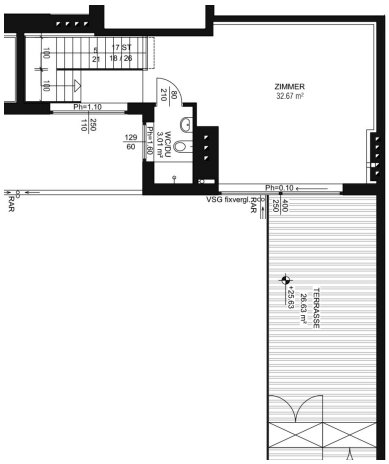
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

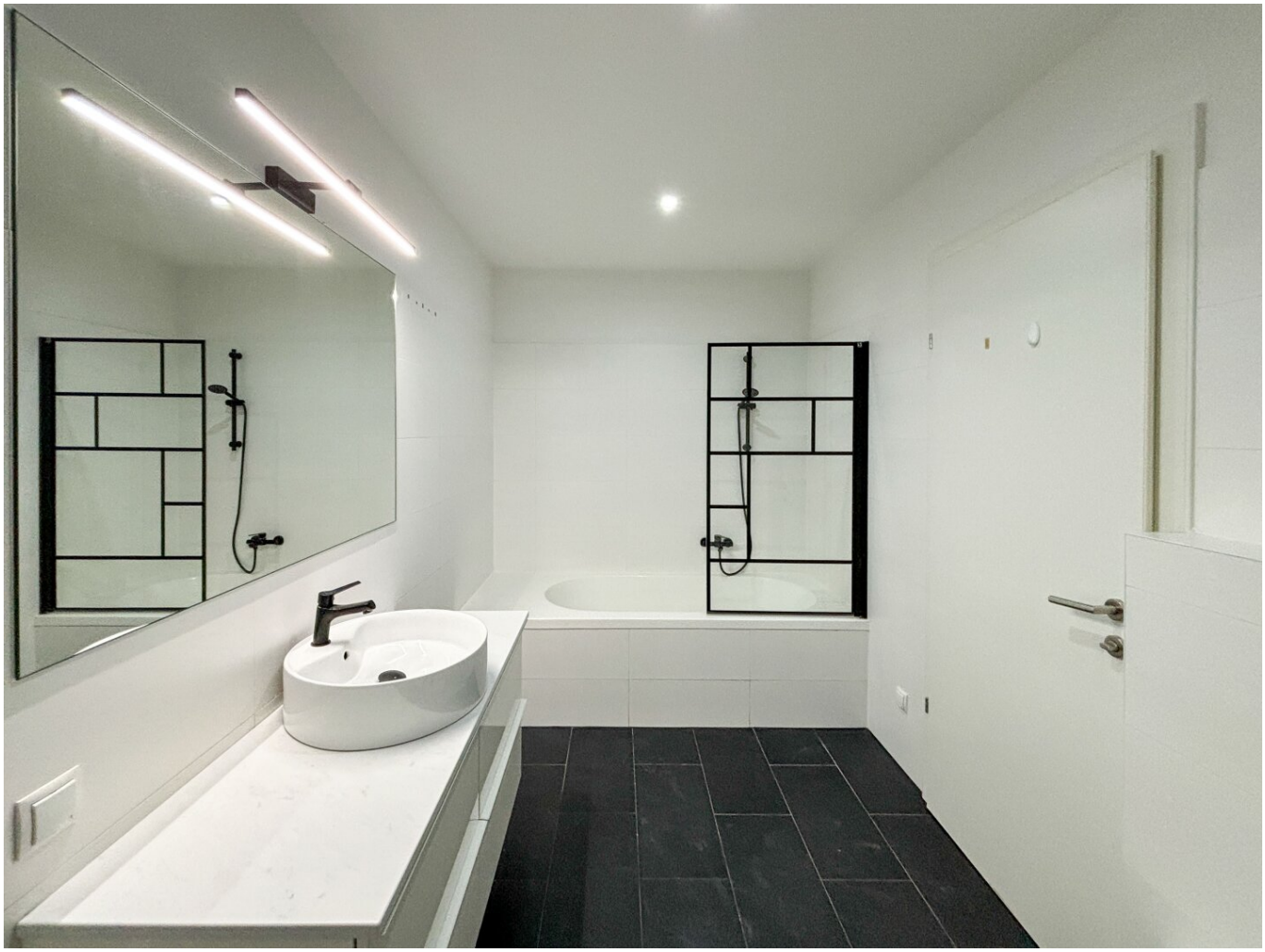
Ihr Ansprechpartner

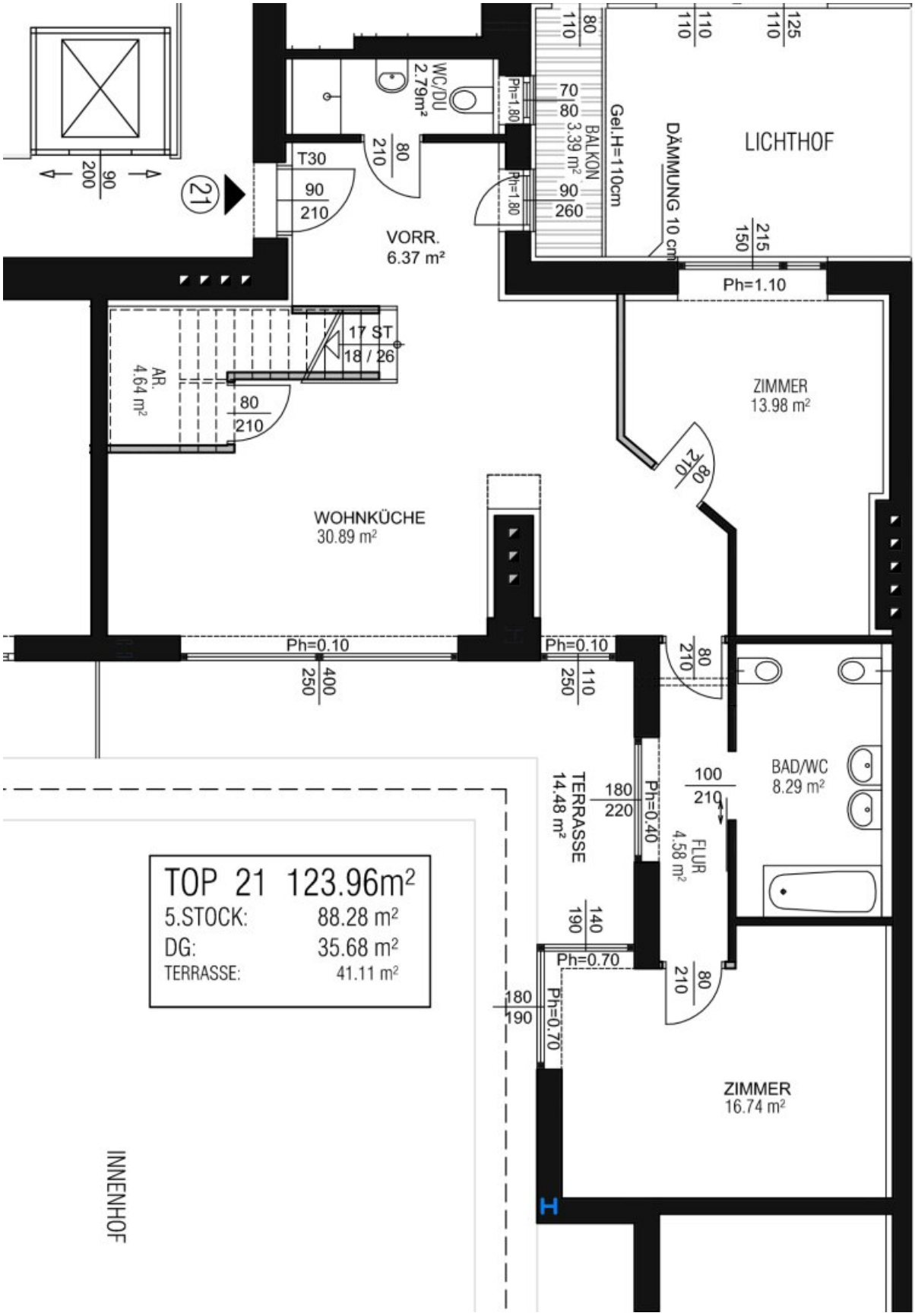
Sabrina Ritter

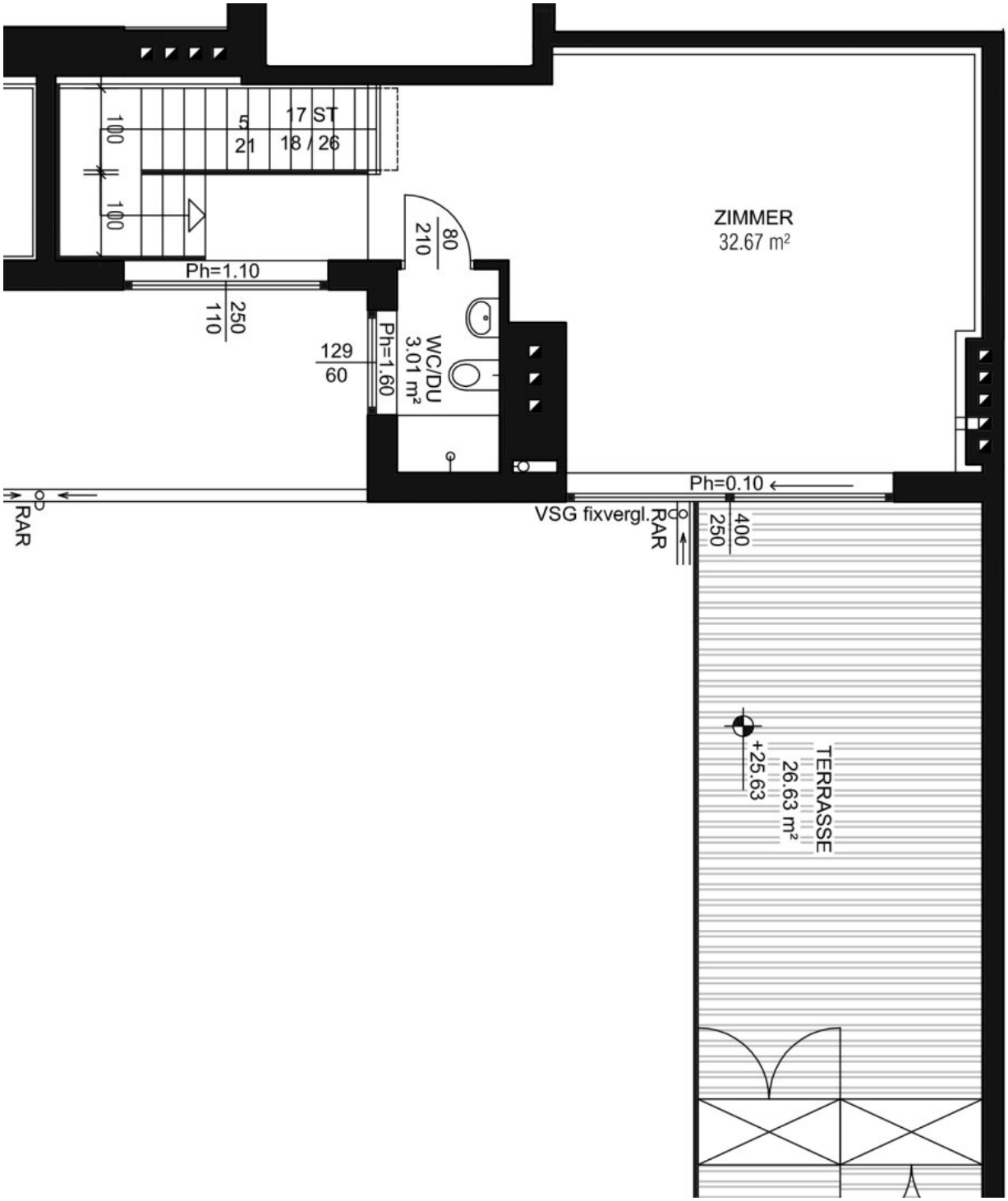
Spiegelfeld Immobilien GmbH


LICHTHOF
DÄMMUNG 10 cm
Gel.H=110cm
BALKON
3.39 m²
WC/DU
2.79m²
VORR.
6.37 m²
T30
17 ST
18 / 26
AR.
4.64 m²
WOHNKÜCHE
30.89 m²
ZIMMER
13.98 m²
Ph=1.10
Ph=0.10
Ph=0.40
Ph=0.70
Ph=1.80
TERRASSE
14.48 m²
FLUR
4.58 m²
BAD/WC
8.29 m²
ZIMMER
16.74 m²
INNENHOF
TOP 21 123.96m²
5.STOCK: 88.28 m²
DG: 35.68 m²
TERRASSE: 41.11 m²


ZIMMER
32.67 m²
WC/DU
3.01 m²
TERRASSE
26.83 m²
VSG fixvergl.
AR




LICHTHOF
DÄMMUNG 10 cm
Gel.H=110cm
BALKON
3.39 m²
WC/DU
2.79m²
VORR.
6.37 m²
T30
AR.
4.64 m²
17 ST
18 / 26
WOHNKÜCHE
30.89 m²
ZIMMER
13.98 m²
Ph=1.10
Ph=0.10
Ph=0.10
TERRASSE
14.48 m²
Ph=0.40
FLUR
4.58 m²
BAD/WC
8.29 m²
Ph=0.70
Ph=0.70
ZIMMER
16.74 m²
INNENHOF
TOP 21 123.96m²
5.STOCK: 88.28 m²
DG: 35.68 m²
TERRASSE: 41.11 m²


ZIMMER
32.67 m²
17 ST
5
21
18 / 26
100
100
Ph=1.10
250
110
129
60
80
210
WC/DU
3.01 m²
Ph=1.60
Ph=0.10
VSG fixvergl.
RAR
RAR
400
250
TERRASSE
26.63 m²
+25.63

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 Sanitärraume 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 Klimaanlagen in sämtlchen 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

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.