ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

# Dachgeschoßmaisonette Nähe Schottenring

**Objektnummer: 6705**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1010 Wien |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Wohnfläche:** | 136,45 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 72,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,56 |
| **Gesamtmiete** | 3.479,78 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.908,00 € |
| **Kaltmiete** | 3.163,44 € |
| **Betriebskosten:** | 255,44 € |
| **USt.:** | 316,34 € |

**Provisionsangabe:**

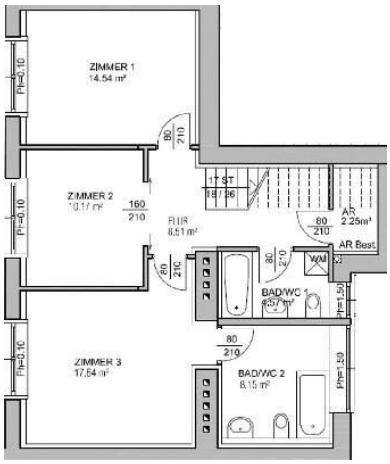
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

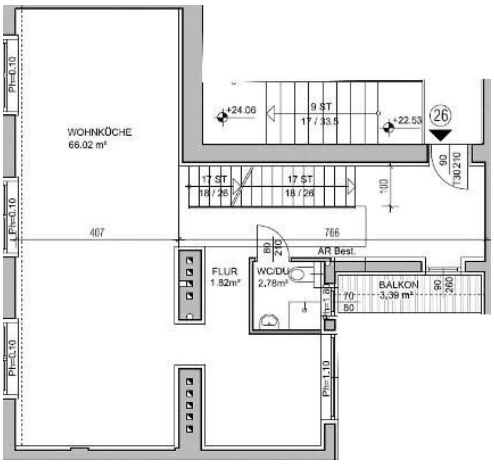
## Ihr Ansprechpartner

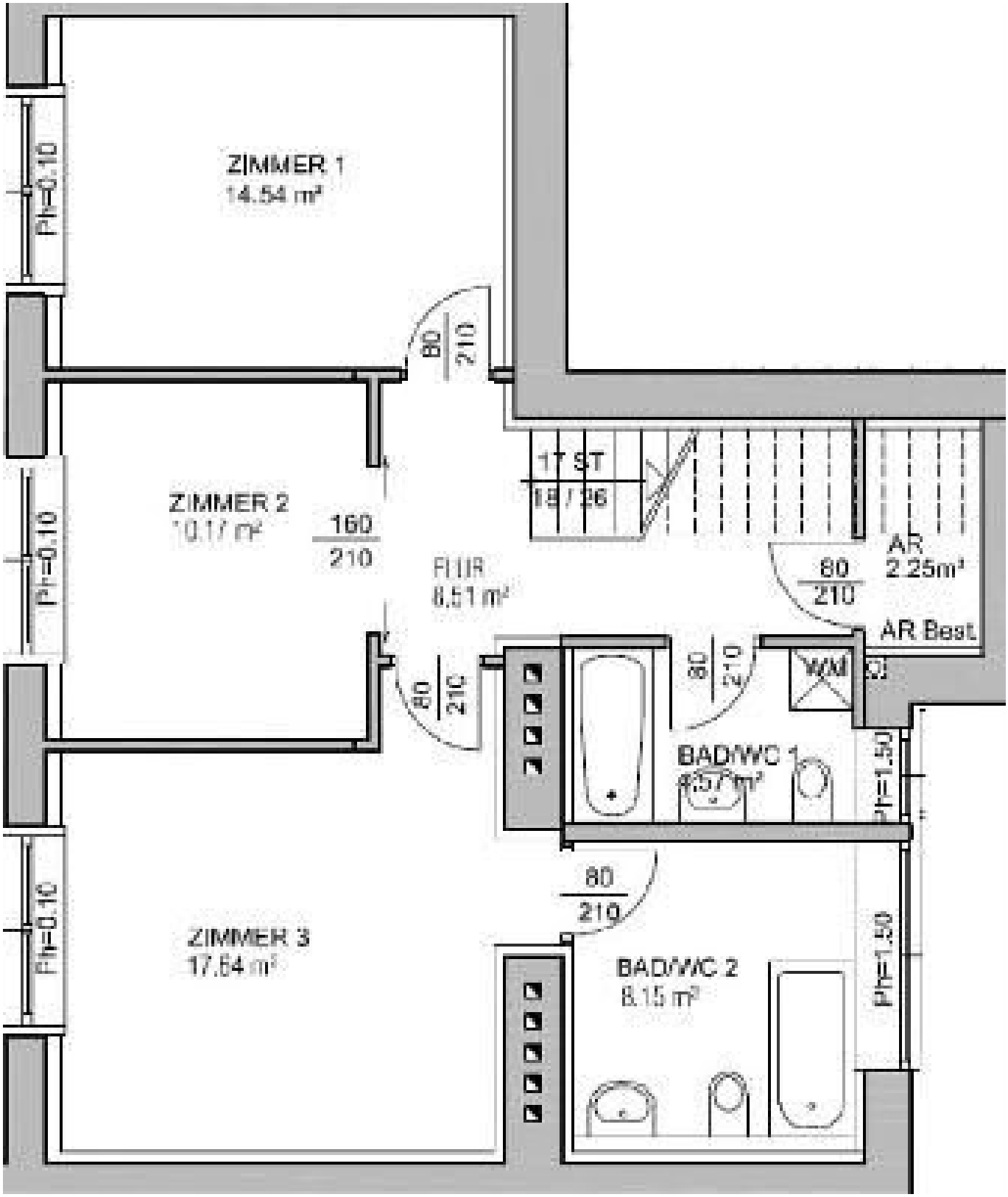
**Sabrina Ritter**

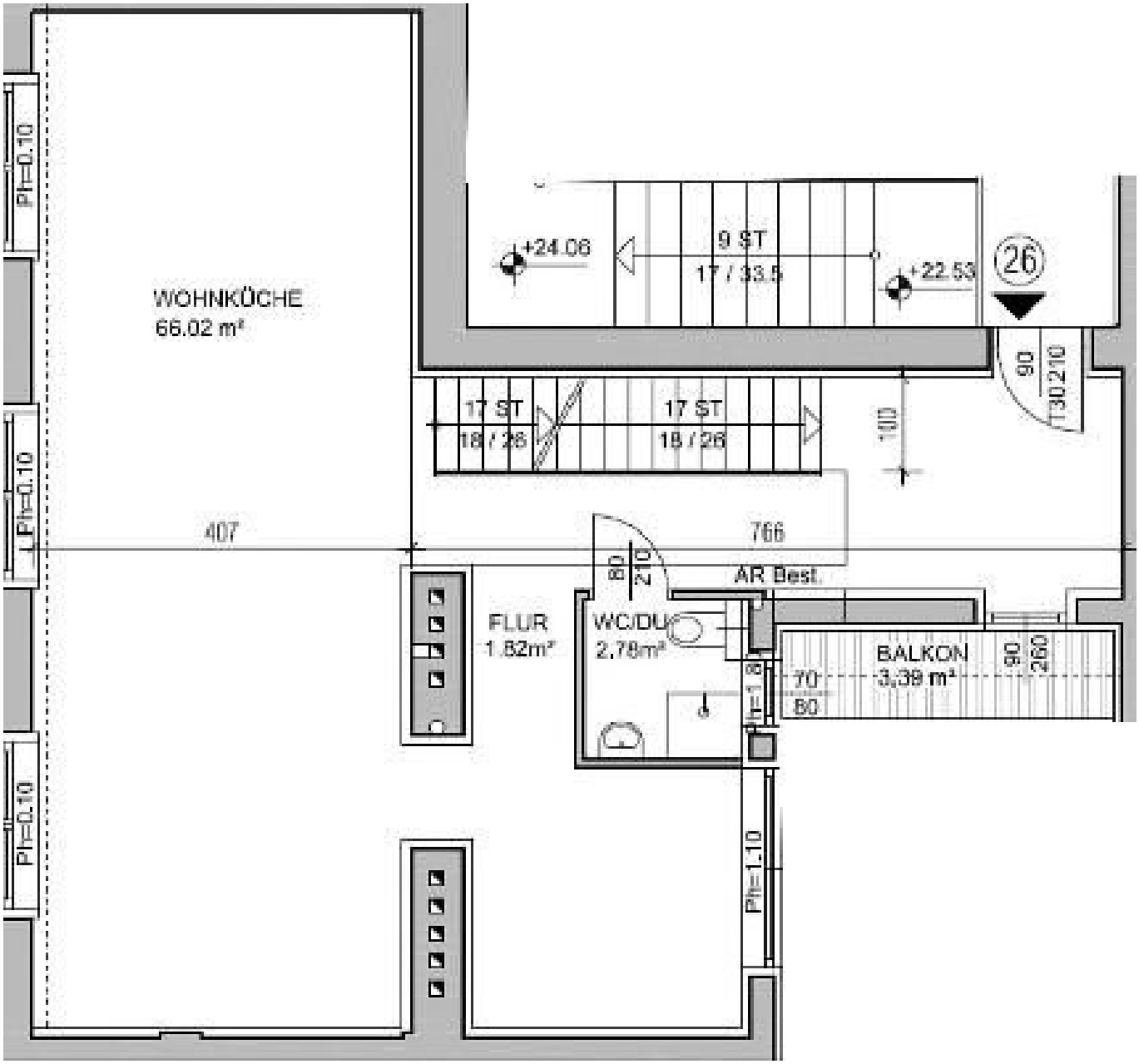
Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20

Online-Rundgang


ZIMMER 1
14.54 m²
ZIMMER 2
10.17 m²
FLUR
8.51 m²
AR
2.25m²
AR Best.
BAD/WC 1
ZIMMER 3
17.54 m²
BAD/WC 2
8.15 m²


WOHNKÜCHE
66.02 m²
+24.06
9 ST
17 / 33.5
+22.53
17 ST
18 / 26
407
766
AR Best.
FLUR
1.82m²
WC/DU
2.78m²
BALKON
3.39 m²


ZIMMER 1
14.54 m²
Ph=0.10
80
210
ZIMMER 2
10.17 m²
160
210
Ph=0.10
FLUR
8.51 m²
17 ST
18 / 26
AR
2.25m²
80
210
AR Best.
80
210
80
210
W/M
BAD/WC 1
4.57 m²
Ph=1.50
80
210
ZIMMER 3
17.64 m²
Ph=0.10
BAD/WC 2
8.15 m²
Ph=1.50


WOHNKÜCHE
66.02 m²
Ph=0.10
Ph=0.10
Ph=0.10
+24.06
9 ST
17 / 33.5
+22.53
26
90
130 210
17 ST
18 / 26
17 ST
18 / 26
100
407
766
80
210
AR Best.
FLUR
1.82m²
WC/DU
2.78m²
BALKON
3.39 m²
90
260
70
80
Ph=1.10
Ph=1.10

# 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 Holztreppe 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 Holztreppe, die sich direkt neben der Eingangstür befindet. Direkt unter der Treppe findet sich ein kleines Zimmerchen mit etwas Stauraum, daneben eine 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

# 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.