

## SONNIGE ALTBAUWOHNUNG IM DACHGESCHOSS EINES SANIERTEN ALTBAUS - nähe Volksoper!



2\_Wohnzimmer

**Objektnummer: 141/80085**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 119,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	146,61 €
<b>USt.:</b>	17,25 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	25,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Timo KOHLWEISS**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 8949749 683

H +43 676 834 34 683

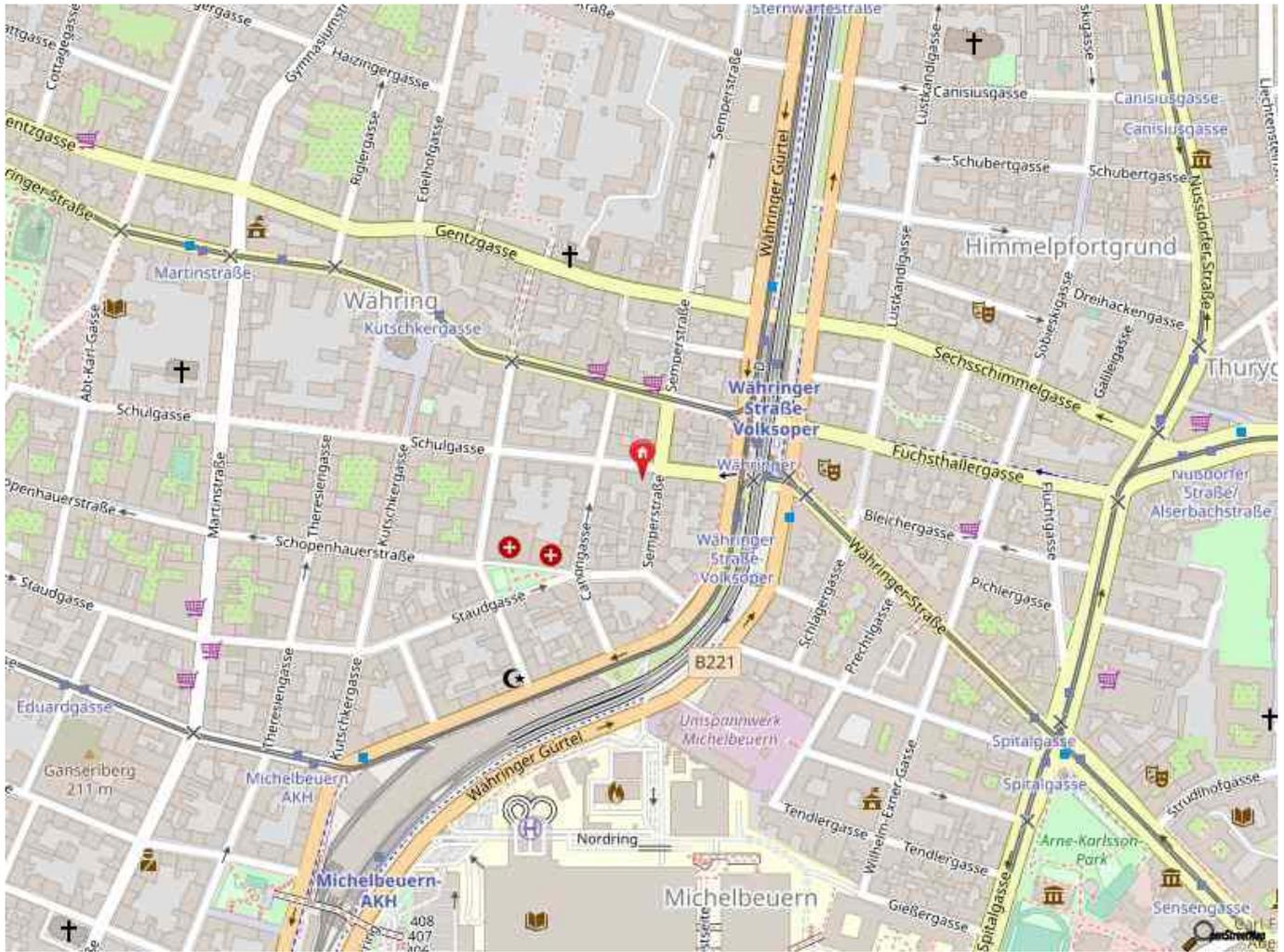
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



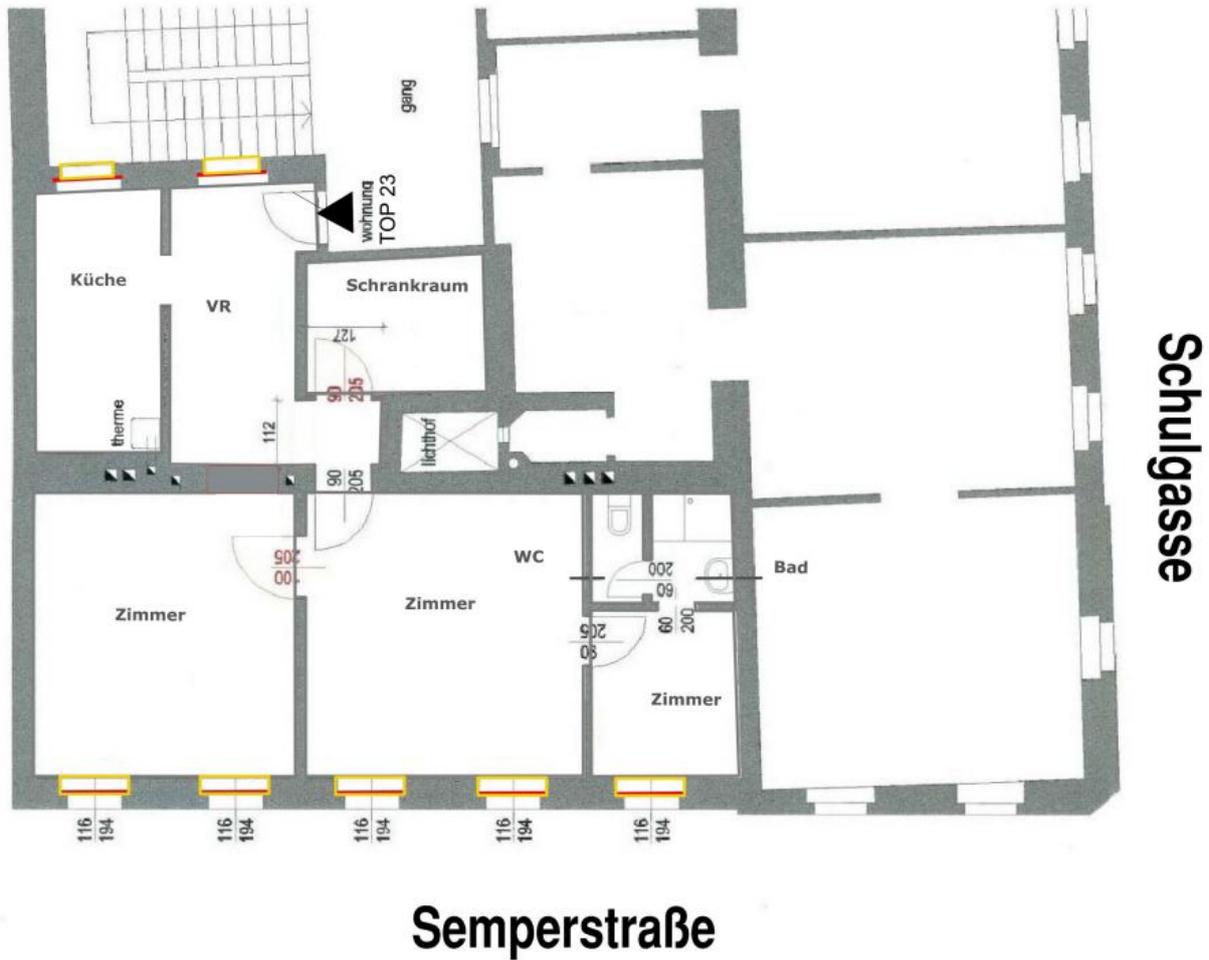








## 3. Obergeschoß TOP 23



## Objektbeschreibung

### Allgemein:

Im 4.Obergeschoss (mit Lift) eines saniertes Altbaus, Ecke Schulgasse/Semperstraße, befindet sich diese gut geteilte 3-Zimmerwohnung. Aufgrund der ost/südseitigen Ausrichtung, sowie der Lage im letzten Obergeschoss, sind sämtliche Wohnräume außerordentlich lichtdurchflutet. Diese Immobilie glänzt zusätzlich besonders durch Ihre zentrale Lage, in unmittelbarer Nähe zum 9.Wiener Gemeindebezirk, der Volksoper sowie dem Wiener AKH, und bietet eine hervorragende und fußläufig erreichbare Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die U6-Station "Währinger Straße" sowie die Haltestelle der Straßenbahnlinien 40 und 41 befinden sich 2 Gehminuten entfernt. Weiters stehen einem sämtliche Lokalitäten, um sich mit allen Erfordernissen des täglichen Lebens versorgen zu können, zur Verfügung.

### Größe:

Die Wohnung verfügt über ca. 86m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:

- geräumiger Vorraum
- getrennt begehbare Küche
- Wohnzimmer
- großes Schlafzimmer
- kleines Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC
- Abstellraum

### Ausstattung:

Parkettböden, Alarmanlage, elektrisch bedienbare Außenrollade, Kunststofffenster, Gas-Etagenheizung, Lift



## **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.