

## Luxuriöse Dachterrassenwohnung auf 3 Etagen direkt an der U3 - klimatisiert - mit Garage!



1\_Wohnzimmer

**Objektnummer: 141/83782**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	117,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.932,12 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.380,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	315,82 €
<b>USt.:</b>	175,65 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	60,65 €

## 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 Verfügung.



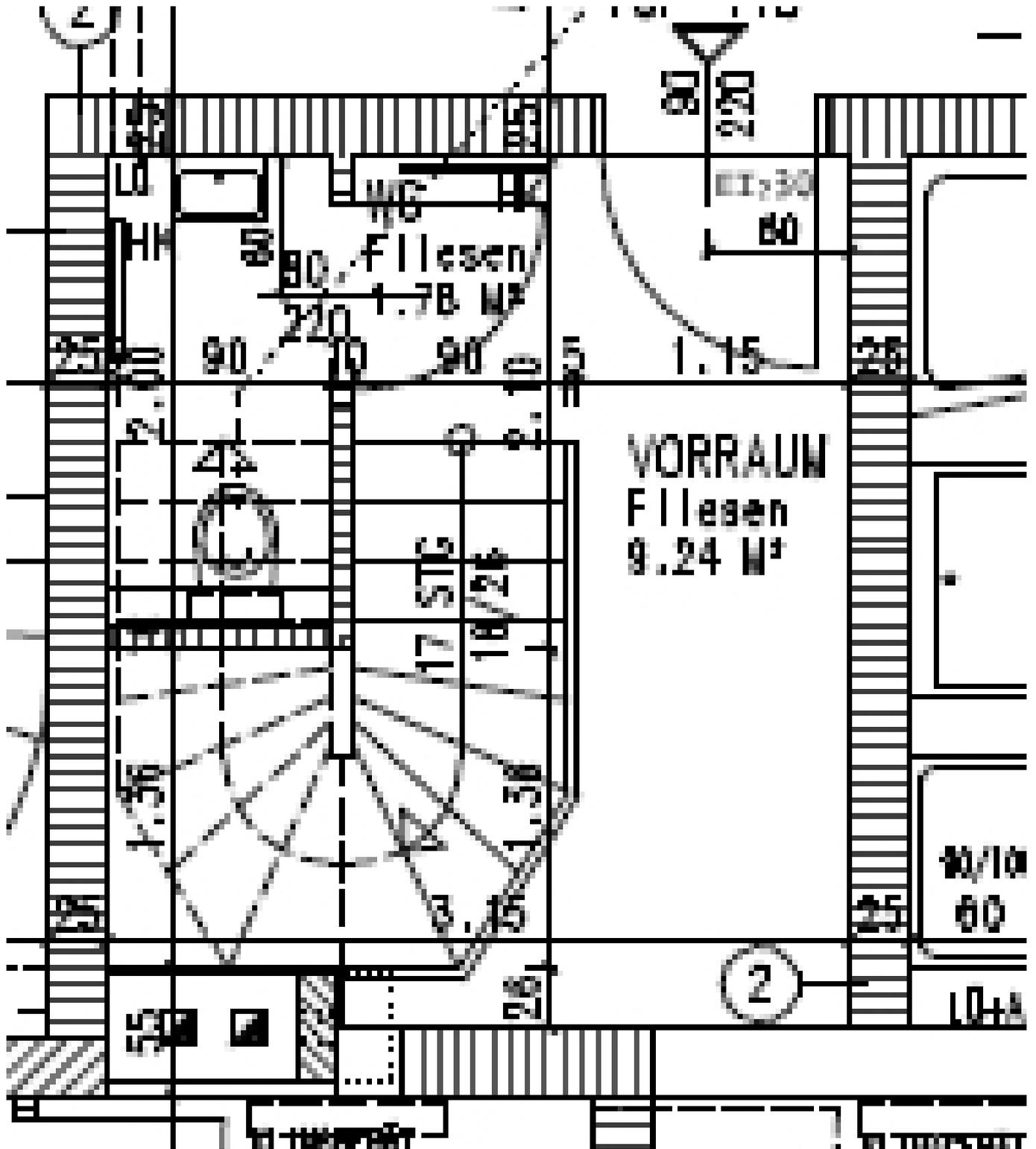




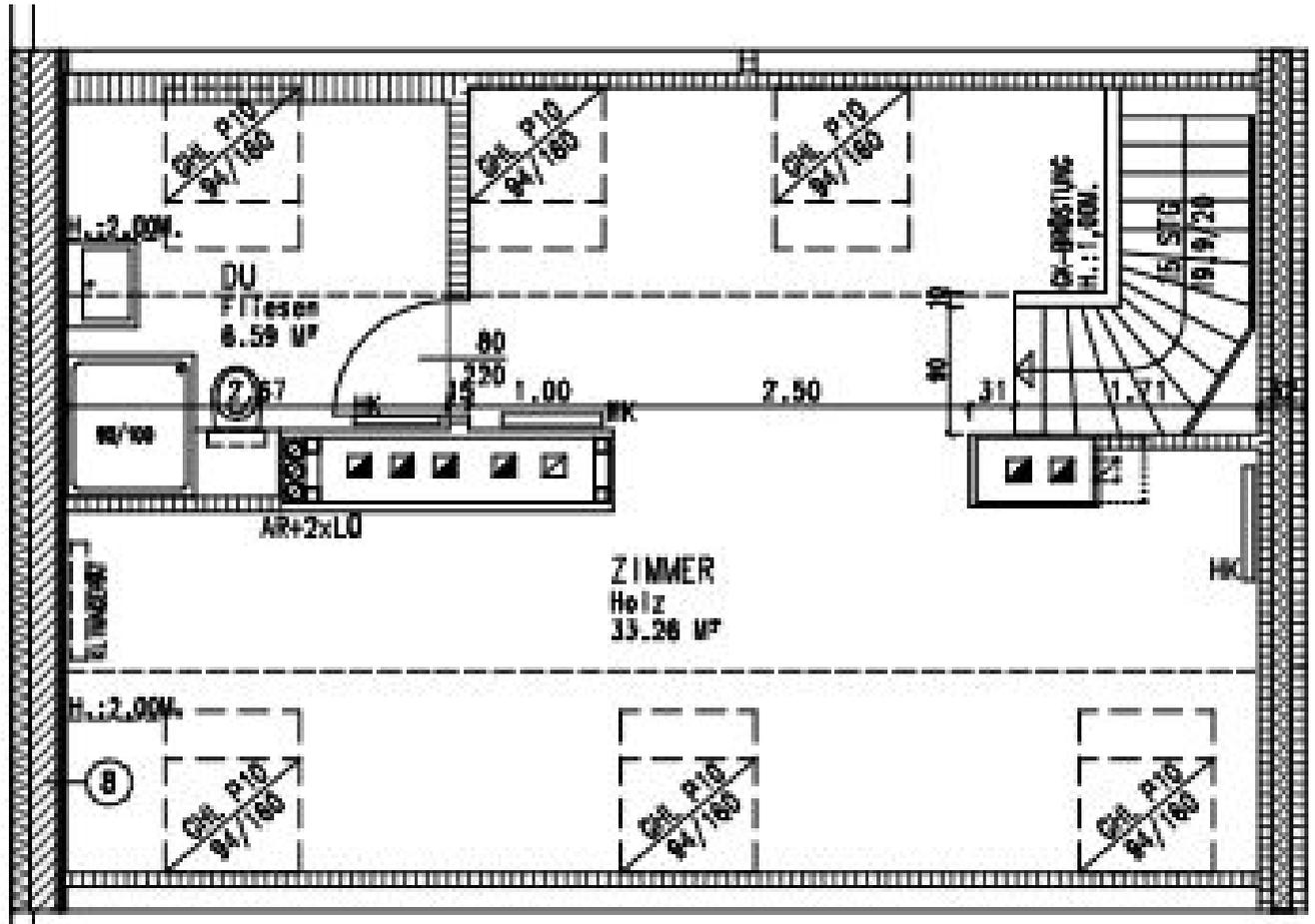


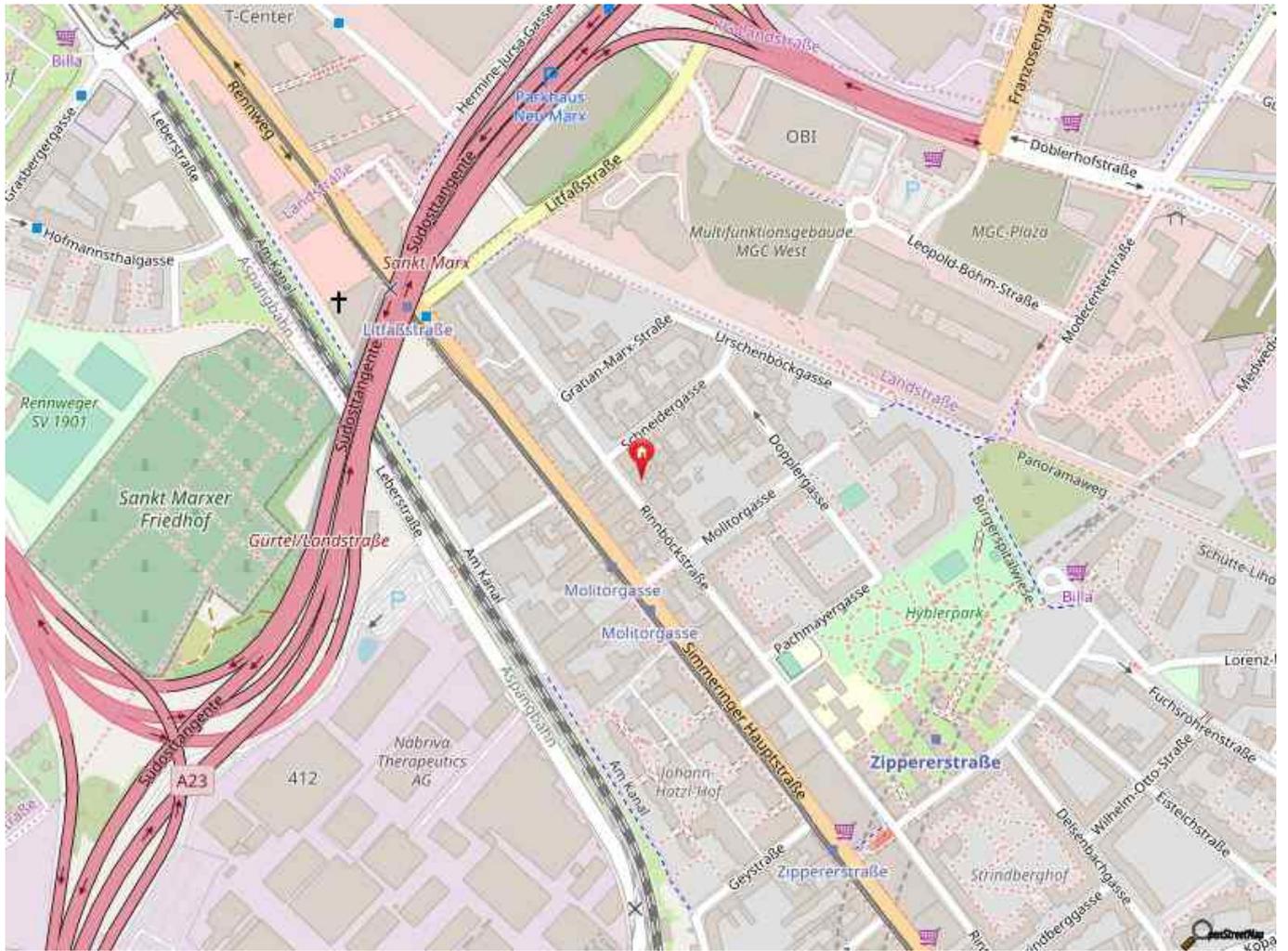












## Objektbeschreibung

### Objekt:

Diese äußerst repräsentative Dachterrassen-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines kernsanierten Altbaus, ist hochwertig und in stilvollem Design ausgestattet. Die Wohnung bietet ein einzigartiges Wohngefühl, und verfügt über eine traumhaft sonnige Terrasse!

### Lage:

In aufstrebender Lage, gleich bei der U3 "Zippererstraße", nahe der Auffahrt zur A23 und doch nur 10 Minuten von der Wiener Innenstadt entfernt, ist eine wunderschöne Kernsanierung fertig! Diese hochwertigste ausgestattete und ruhige 3-Zimmerwohnung befindet sich im Dachgeschoss (mit Lift). Die Umgebung bietet sämtliche Geschäfte für den täglichen Einkauf. Gute öffentliche Verkehrsanbindungen sind durch die nahegelegene U3 sowie zahlreichen weiteren Regionallinien bestens gegeben.

Diese exklusive Dachgeschosswohnung verfügt über rd. 117m<sup>2</sup>, und teilt sich wie folgt auf:

Etage 1: Eingangsbereich, WC

Etage 2: Schlafzimmer, Badezimmer, Wohnküche mit Zugang zur Terrasse

Etage 3: Schlafzimmer mit anschließenden Duschbad mit WC

### Ausstattung:

Fernwärme, Parkettböden, möblierte Küche inkl. Geräte, klimatisiert, Lift, Video-Gegensprechanlage, Waschmaschinenanschluss, großzügiges trockenes Kellerabteil mit Stromanschluss, Hauseigenen Gagragestellplatz

Mietbeginn: ab sofort

Mietdauer: 5 Jahre



## **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.