

## **Muhr 58 | Sonnige 3-Zimmerwohnung mit Balkon | Erstbezug | Hofruhelage**



Schlafzimmer hof 1

**Objektnummer: 141/84706**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 47,88 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 25,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 313.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Timo Kohlweiss**

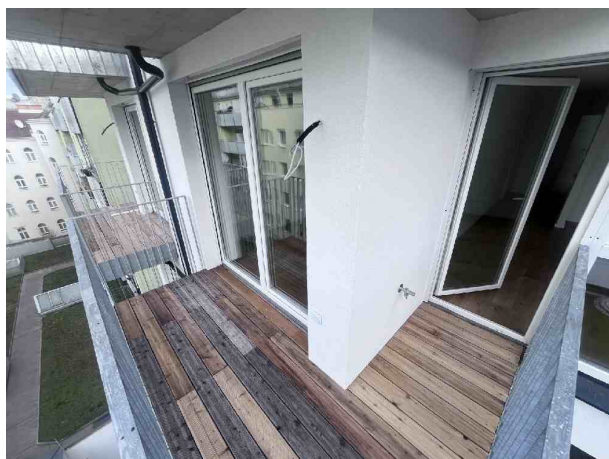
Rustler Immobilienreuhand

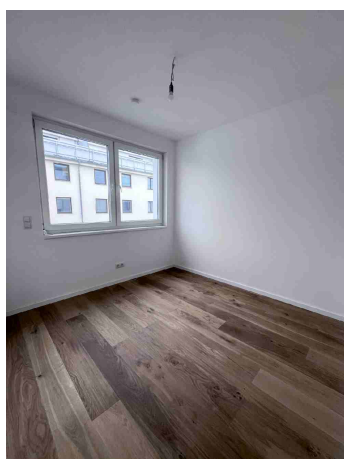
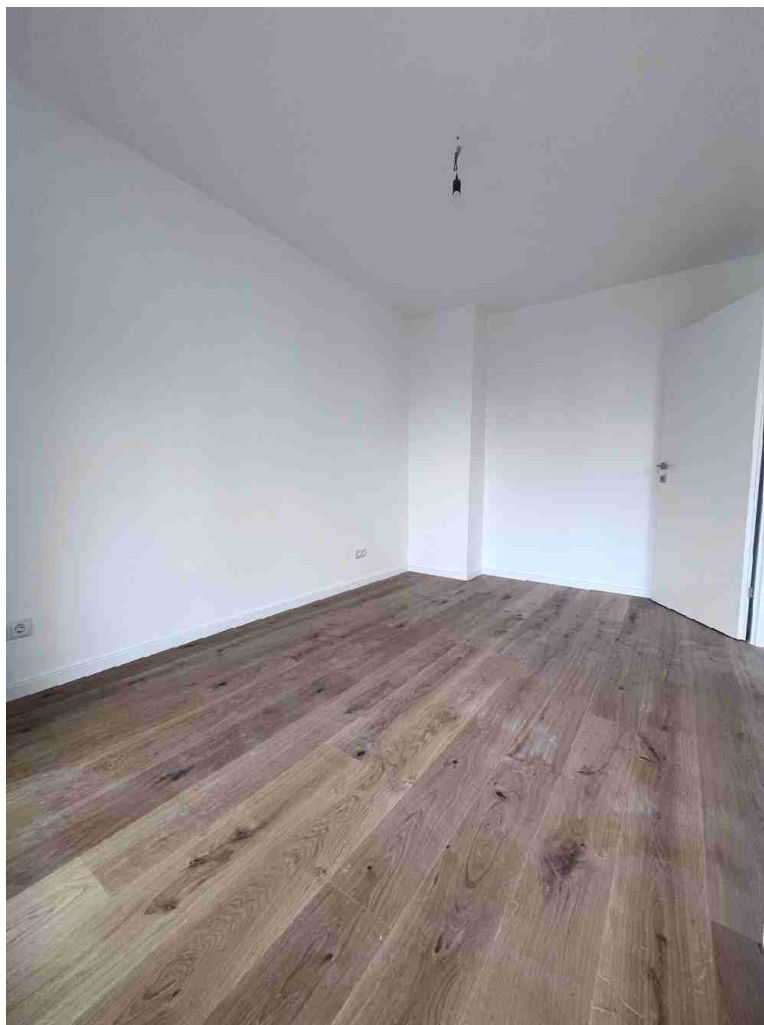
T +43 1 8949749683

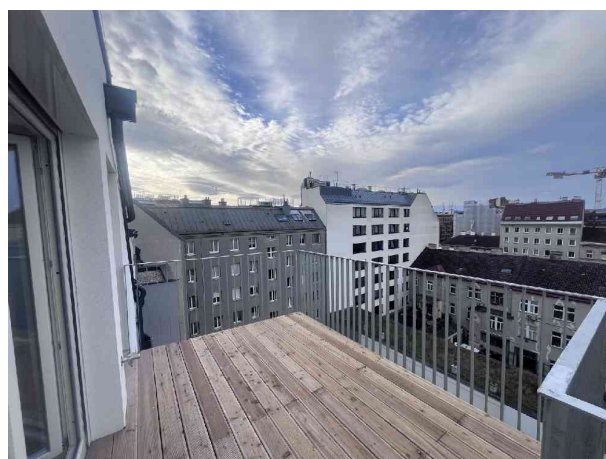
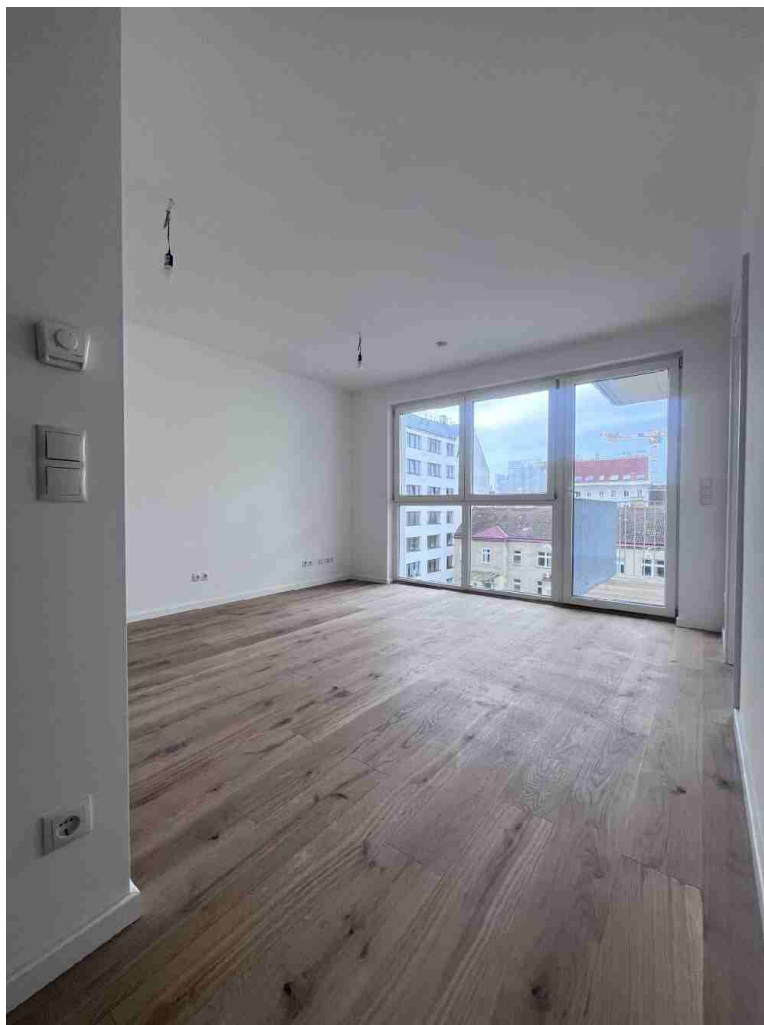
H +43 676 834 34 683

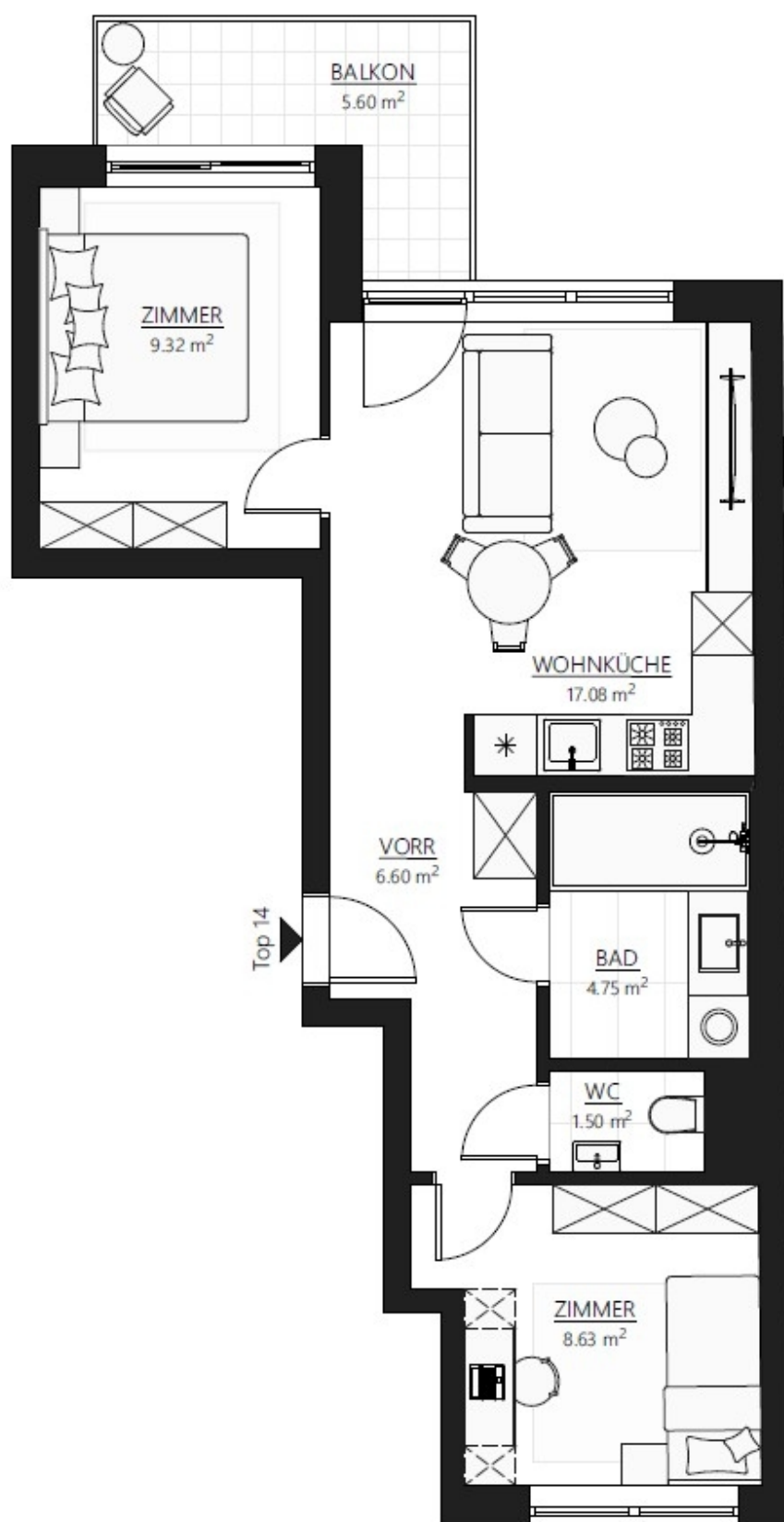
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

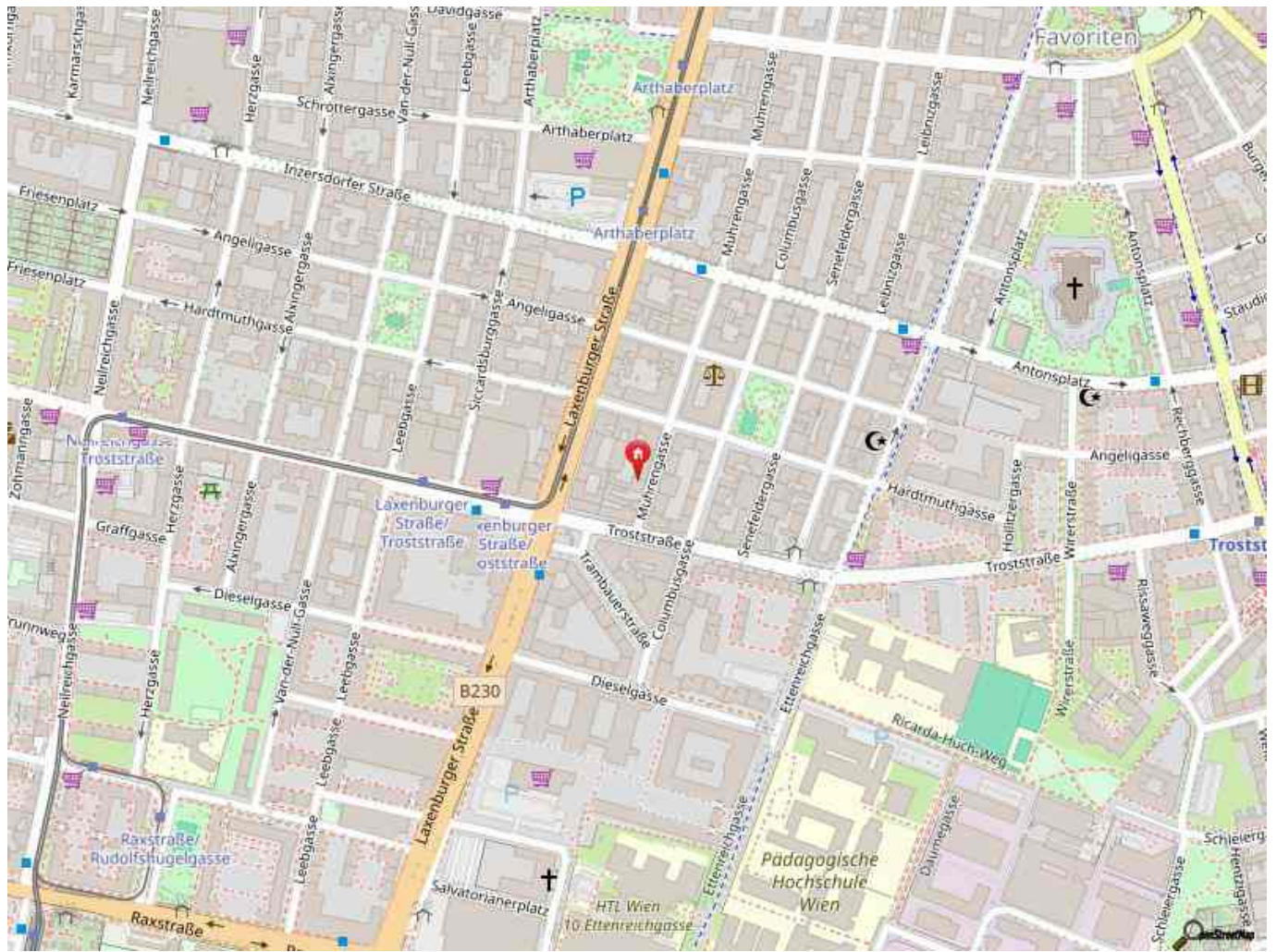








WFL: 47.88 m<sup>2</sup>  
BALKON: 5.60 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

### PROJEKTbeschreibung

In der Muhrengasse 58 sind 19 smarte Neubauwohnungen fertiggestellt! Das Projekt besticht durch die unmittelbare Nähe zur U1 und ist unweit der belebten Einkaufsmeile Favoritenstraße gelegen. Hier befinden sich attraktive Wohnräume, verpackt in einer zeitgenössisch-modernen Fassade, die das Stadtviertel beleben und bereichern werden - genau dort, wo urbanes Leben auf Zukunftsvision trifft.

Aufgrund der smarten Grundrisse sowie der zentralen Lage, verspricht das Objekt seinen Anlegern eine besonders gute Vermietbarkeit!

Die **Wohnung T14** verfügt über 47,88m<sup>2</sup> Wohnfläche, und teilt sich wie folgt auf:

Vorraum, Wohnküche mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer (hofseitig), Schlafzimmer (straßenseitig), Badezimmer, WC separat

### AUSSTATTUNG

- Exklusive Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- 3-fach verglaste Fenster
- Großzügige Terrassen, Balkone oder Loggien
- Großformatige Fliesen in den Sanitärbereichen.
- Bodenbündige Duschen mit qualitativ hochwertigen Armaturen
- Außenrollos mit elektrischem Antrieb
- Nachhaltiges Heizen mittels Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung
- Kabel-TV Anschlüsse Multimediodose
- Massive Wohnungseingangstüren
- Großzügige Einlagerungsräume
- Ausreichend Kinderwagenabstellplätze (mit dem Aufzug erreichbar)
- Ausreichend Fahrradabstellplätze (mit dem Aufzug erreichbar)
- Energiekennzahlen:

### Lage & Infrastruktur

Selten präsentiert sich ein Stadtteil so dynamisch, aufstrebend, authentisch und im Aufbruch wie Favoriten. Man befindet sich eingebettet zwischen der Favoritenstraße & Laxenburger Straße, und doch nur wenige Minuten von der Wiener Innenstadt entfernt.

Öffentliche Anbindung:  
U1-Station Troststraße: 300m  
Straßenbahn: 11, 0  
Buslinie: 65A, 66A

Für weitere Rückfragen sowie einen persönlichen Termin zu diesem Projekt stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!



## 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.