

## **Großzügiger Wohnbereich in Ruhelage!**



**Objektnummer: 1760/995**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Währinger Straße 168
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,67 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	170,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 42,58 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,02
Kaufpreis:	1.095.000,00 €
Betriebskosten:	196,77 €
USt.:	19,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

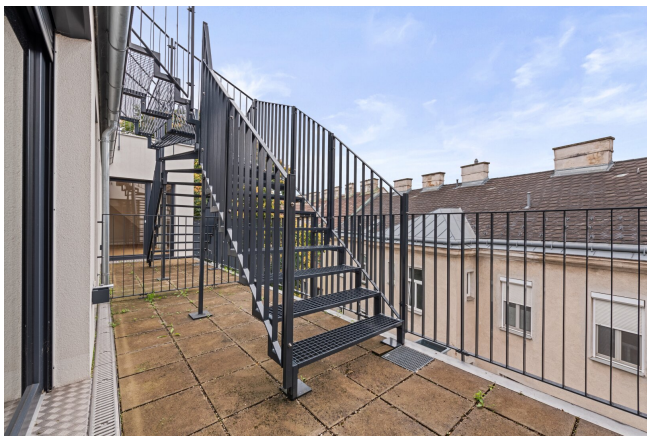


**Franz Lind**

Lind Immobilien





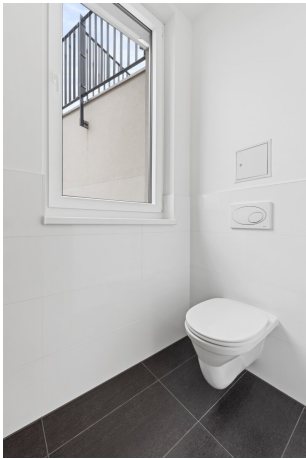








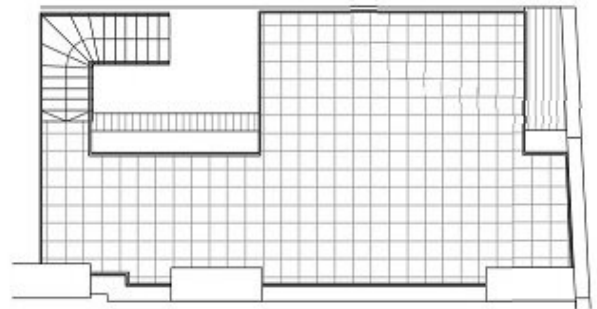








1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

**Währinger Straße | Einbahnstraße | Aumannplatz | Kutschkermarkt | großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche | 2 Zimmer | Dachterrasse in den Innenhof | Erstbezug | Klimaanlage | Fußbodenheizung | ideale Raumaufteilung**

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung im 1. DG vereint urbanes Leben mit einem Hauch von Gemütlichkeit. Mit einer großzügigen Fläche von ca. 107 m<sup>2</sup> haben Sie genügend Raum, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Ein besonderes Highlight ist die Dachterrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt und eine grüne Oase mitten in der Stadt bietet.

### **Raumaufteilung:**

Vorraum

Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zur Terrasse und Dachterrasse

2 Zimmer

Badezimmer

Toilette

Abstellraum

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser traumhaften Immobilie! Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

### **Resümee**

Dieses exklusive Angebot ist eine seltene Gelegenheit, den Charme einer klassischen Altbauwohnung mit zeitgemäßen Annehmlichkeiten zu genießen. Ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt!

Energieausweis: HWB 92,9

**Ich freue mich auf Ihren Anruf**

**Franz Lind 0699 1008 5785, 01 526 26 36 13**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.