

## **Wunderschöne DG-Wohnung mit großzügigen Terrassen Nähe Rudolphspark**



**Objektnummer: 5546**  
**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	123,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,56
<b>Gesamtmiete</b>	3.075,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.548,53 €
<b>Kaltmiete</b>	2.795,46 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,82 €
<b>USt.:</b>	279,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabrina Ritter**

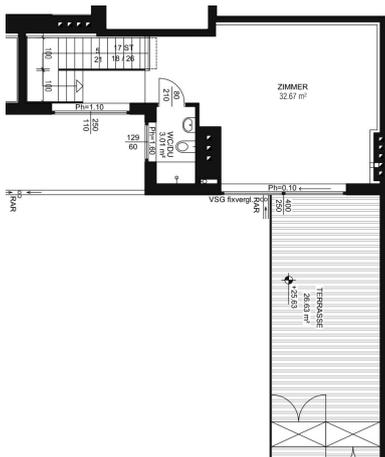
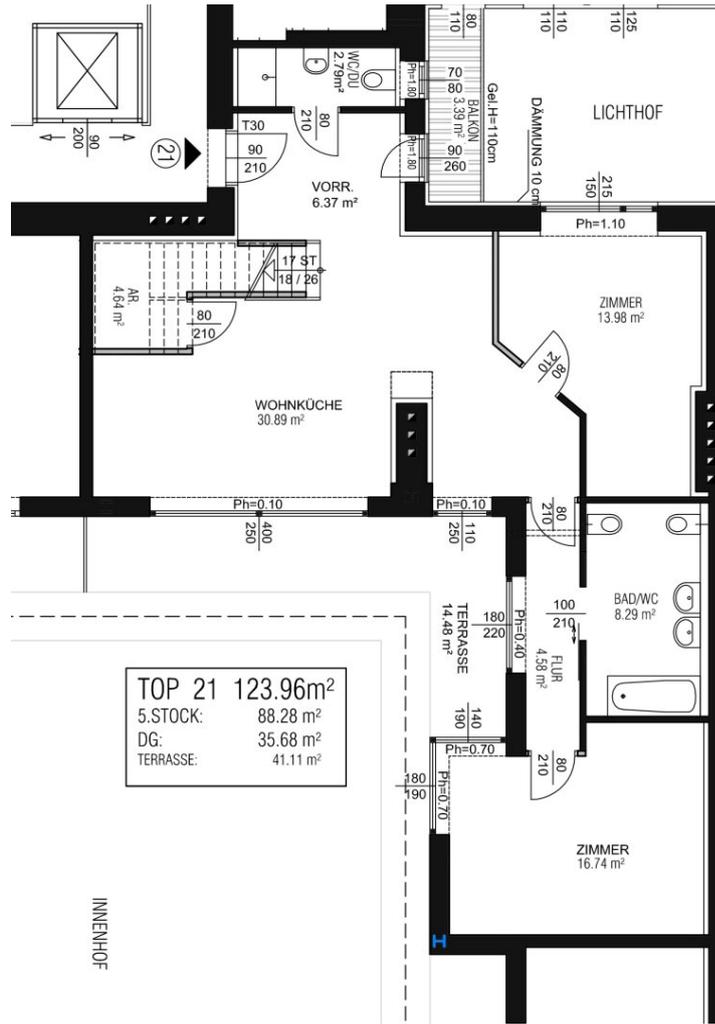
Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20









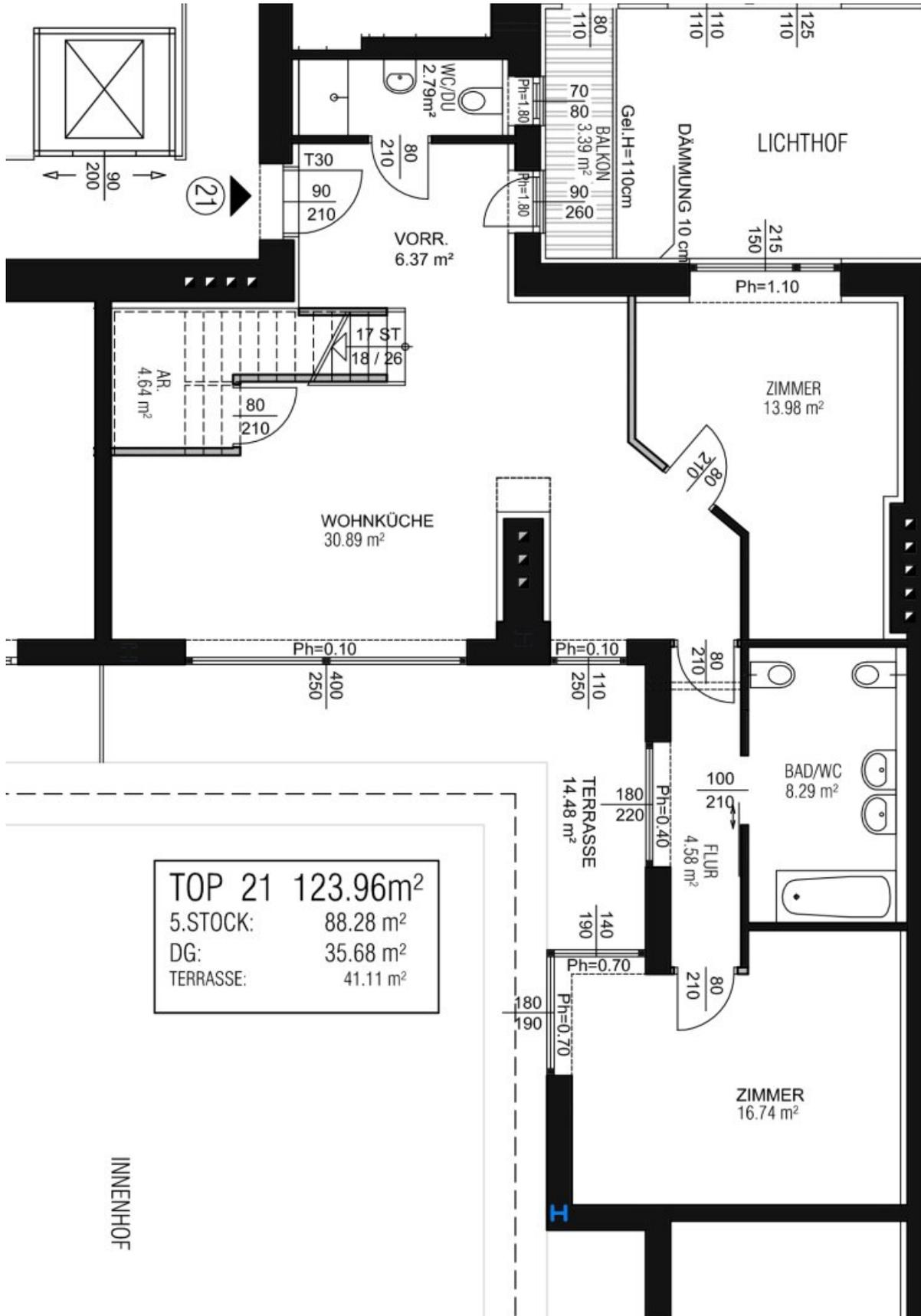














## Objektbeschreibung

In exklusiver Lage des 1. Bezirkes wurde in einem Althaus das Dachgeschoß ausgebaut. Das Besondere ist, dass es in den Wohnungen keine schrägen Wände gibt.

Diese Wohnung ist ca. 123 m<sup>2</sup> groß, liegt im fünften Liftstock und bietet folgende

### Raumaufteilung:

#### UG:

- **Vorraum**
- **Gäste-WC mit Dusche**
- **Komplettküche mit Speis** (unter der Stiege)
- **1.Schlafzimmer** mit Zugang zur Terrasse
- **2.Schlafzimmer** mit Garderobe en Suite
- **Badezimmer** mit Wanne, Bidet und WC

#### OG:

- **Duschbad mit**
- **WC**
- **Wohnzimmer**

**Als besonderes Highlight gelten die Terrassen mit einer Gesamtfläche von 41 m<sup>2</sup>!**

## **Ausstattung**

Die Wohnung bietet einen hochwertigen Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen, die Sanitärräume sind mit großformatigen keramischen Böden ausgestattet. Ein Highlight sind bodentiefe Fenster, welche viel Licht in die Wohnung eindringen lassen. Diese Fenster sind mit einem elektrisch steuerbaren Sonnenschutz ausgestattet. Die Küche bietet viel Stauraum und ist komplett ausgestattet. Eine Fußbodenheizung, sowie Klimaanlage in sämtlichen Wohnräumen runden das Angebot ab!

## **Lage**

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, sowie Cafés und Restaurants sind in der unmittelbaren Umgebung zu finden.

Sehr gute Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung sind wie folgt gegeben:

- *Schottenring: U2, U4, Tram 31*
- *Bushaltestelle um die Ecke: 2A, 3A*

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

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.