

## Komfortable 3-Zimmer-Wohnung - direkt an der U3



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

Zimmer 1

**Objektnummer: 141/83080**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	77,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 128,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,29
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

**Monika Riener**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 894 97 49393  
H +43 676 834 34 393

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS





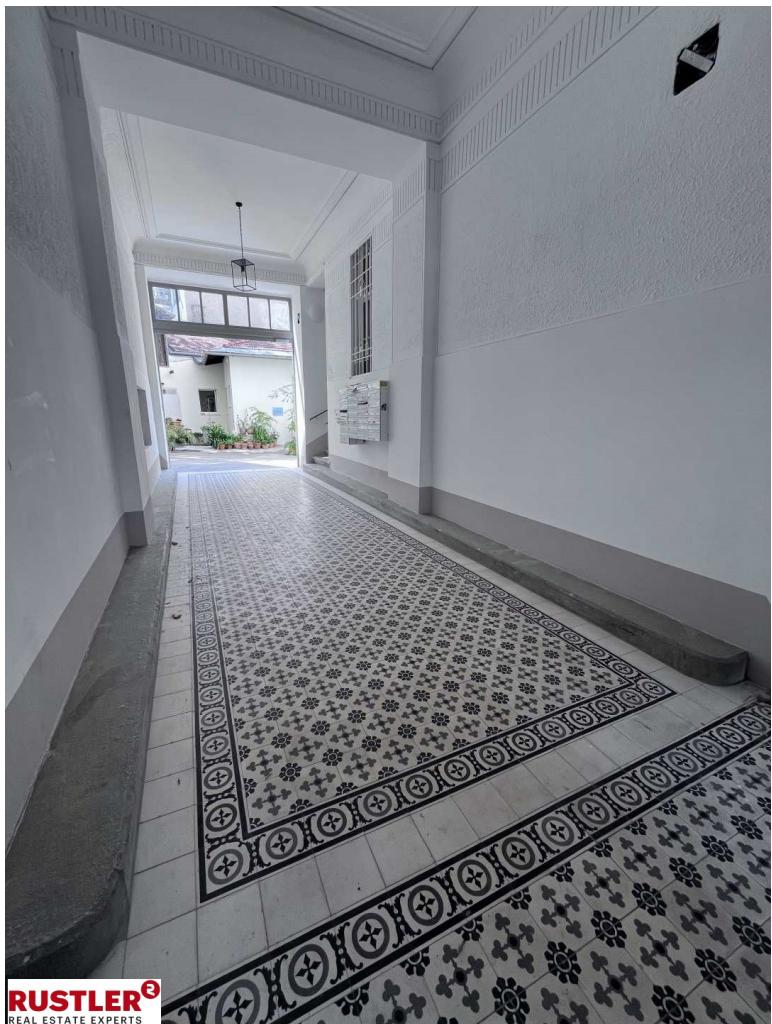
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

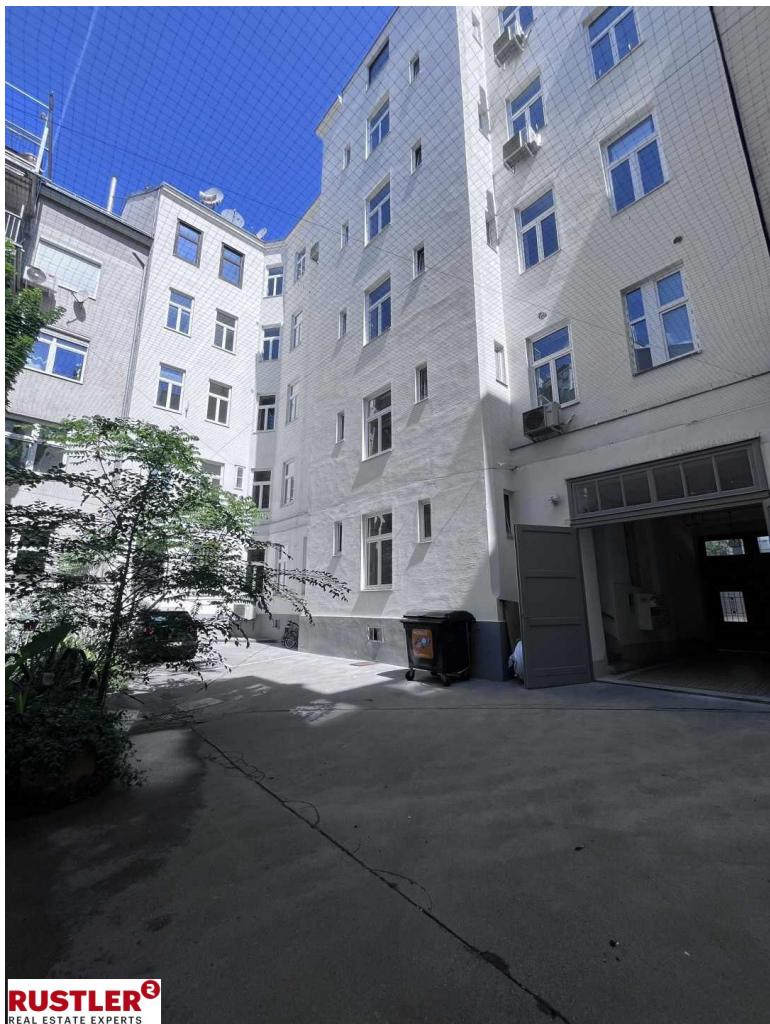


**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS





**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



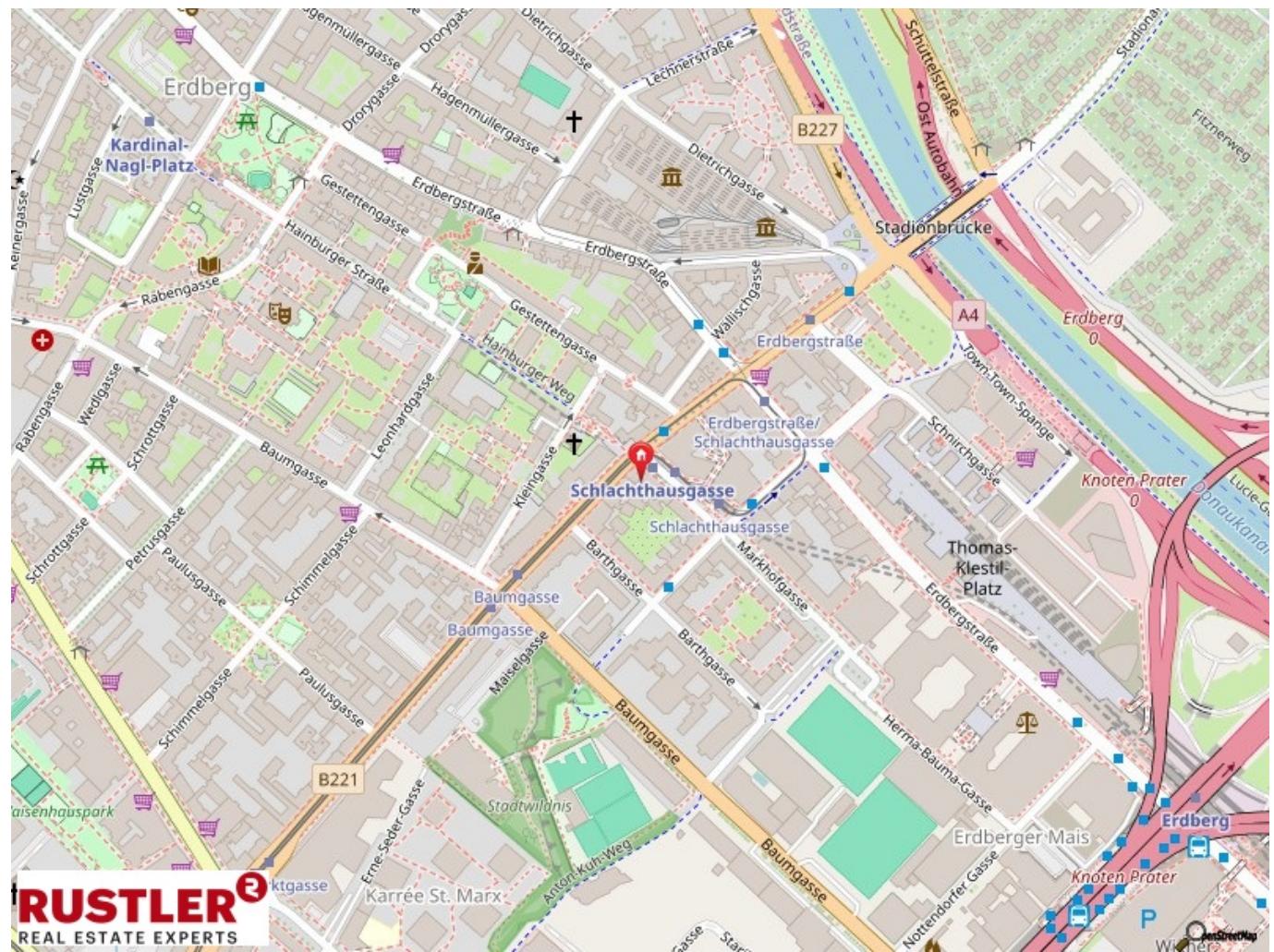
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

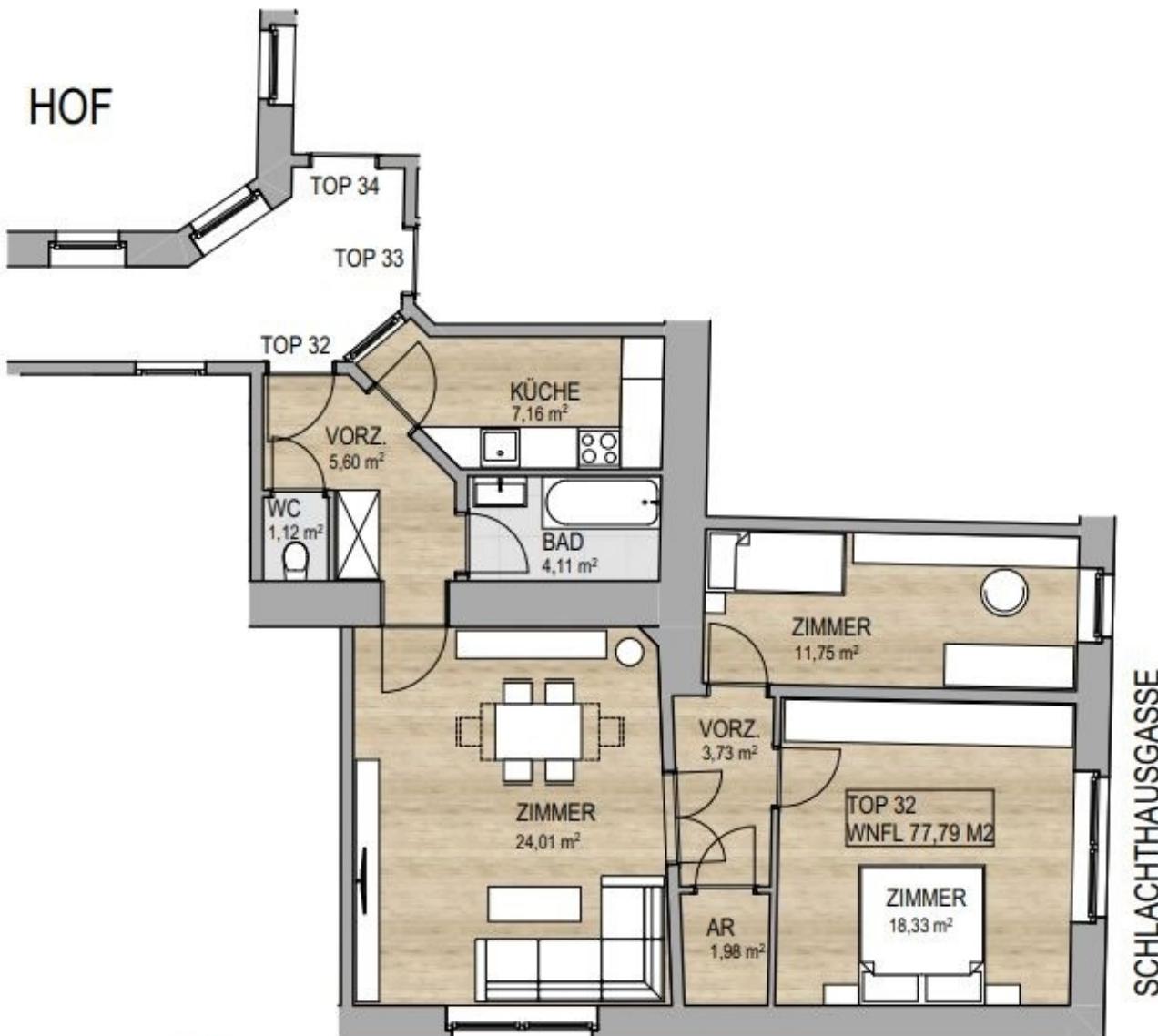


**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER**  
REAL ESTATE EXPERTS





**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

## Objektbeschreibung

**Lage:** Top Lage mit Nähe zur Innenstadt und Donaukanal sowie Prater-Auen, alles fußläufig erreichbar. Das Haus bietet durch die direkt gegenüberliegende U3-Station "Schlachthausgasse" sowie durch die Straßenbahnenlinie 18, mit welcher Sie einfach und schnell direkt am Hauptbahnhof gelangen, und die Buslinien 77A und 80A eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung. Die beliebte Landstraße Hauptstraße mit zahlreichen Lokalen und Einkaufsmöglichkeiten ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Sie finden alle wichtigen Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Universitäten in der Umgebung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls fußläufig erreichbar. **Objekt:** Diese 3 Zimmerwohnung befindet sich im 3.Obergeschoss eines vierstöckigen Zinshauses. Es handelt sich um ein 1905 errichtetes Eckhaus mit glatter Fassade. Das Stiegenhaus sowie die Fassade werden gegenständlich saniert. Der Eingangsbereich des Hauses wird mit Altwiener Fliesen und charakteristischen Lustern geschmückt. Die Wohnung wird mit einer Gastherme beheizt. Die Wohnung verfügt über 78 m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf: - Vorraum - moderne Küche - Badezimmer mit Wanne - WC - 3 Zimmer - Abstellraum Helle 3-Zimmer-Wohnung im 3. Stock, direkt gegenüber der U3 Schlachthausgasse. Modern ausgestattete Räume und durchdachter Grundriss mit zusätzlichem Kabinett bieten viel Komfort. **Ausstattung:** - Abstellraum - Bad mit Wanne - Einbauküche - Fliesenboden & Parkettboden - Gas- Etagenheizung - Lift