

## **Dachterrassenwohnung ohne Dachschrägen – Erstklassige Lage nahe Börse und Rudolfsplatz**



**Objektnummer: 7245**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	117,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<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>	3.110,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.593,72 €
<b>Kaltmiete</b>	2.827,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	205,07 €
<b>USt.:</b>	282,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabrina Ritter**

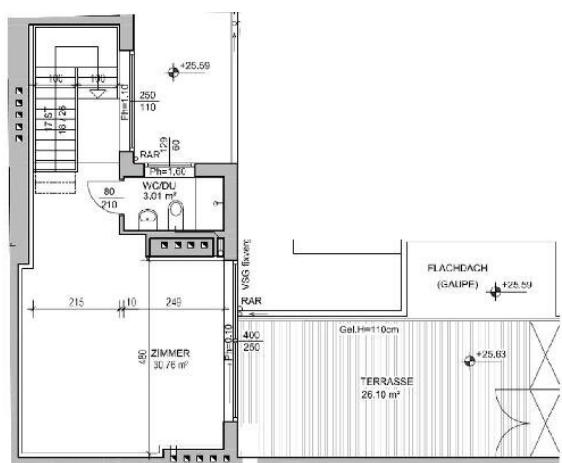
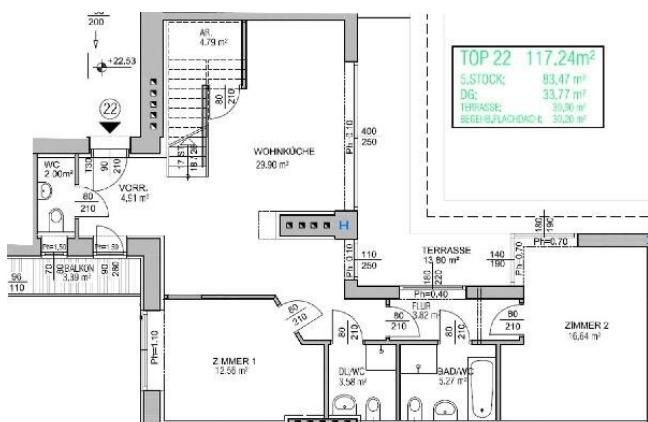






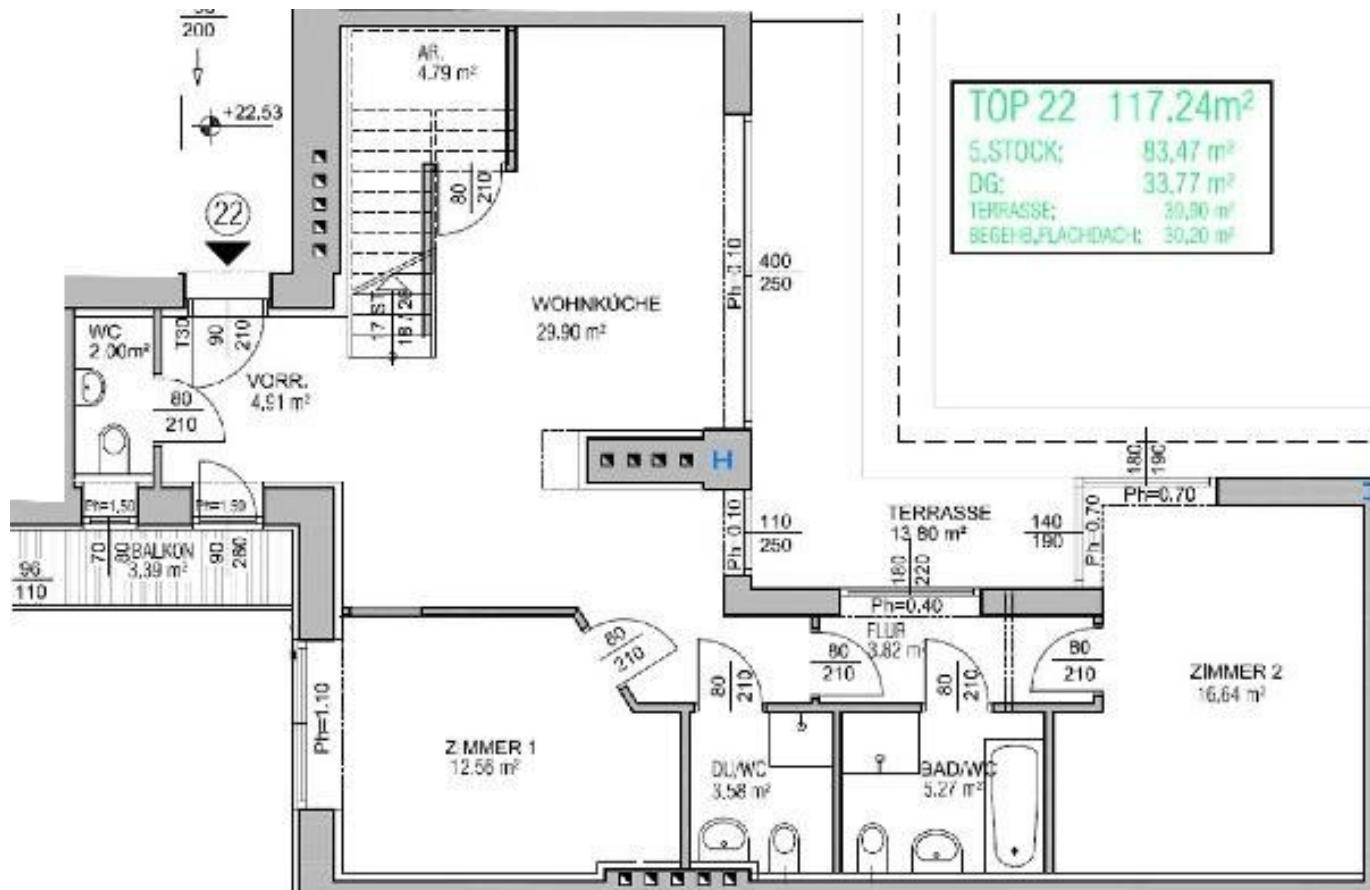


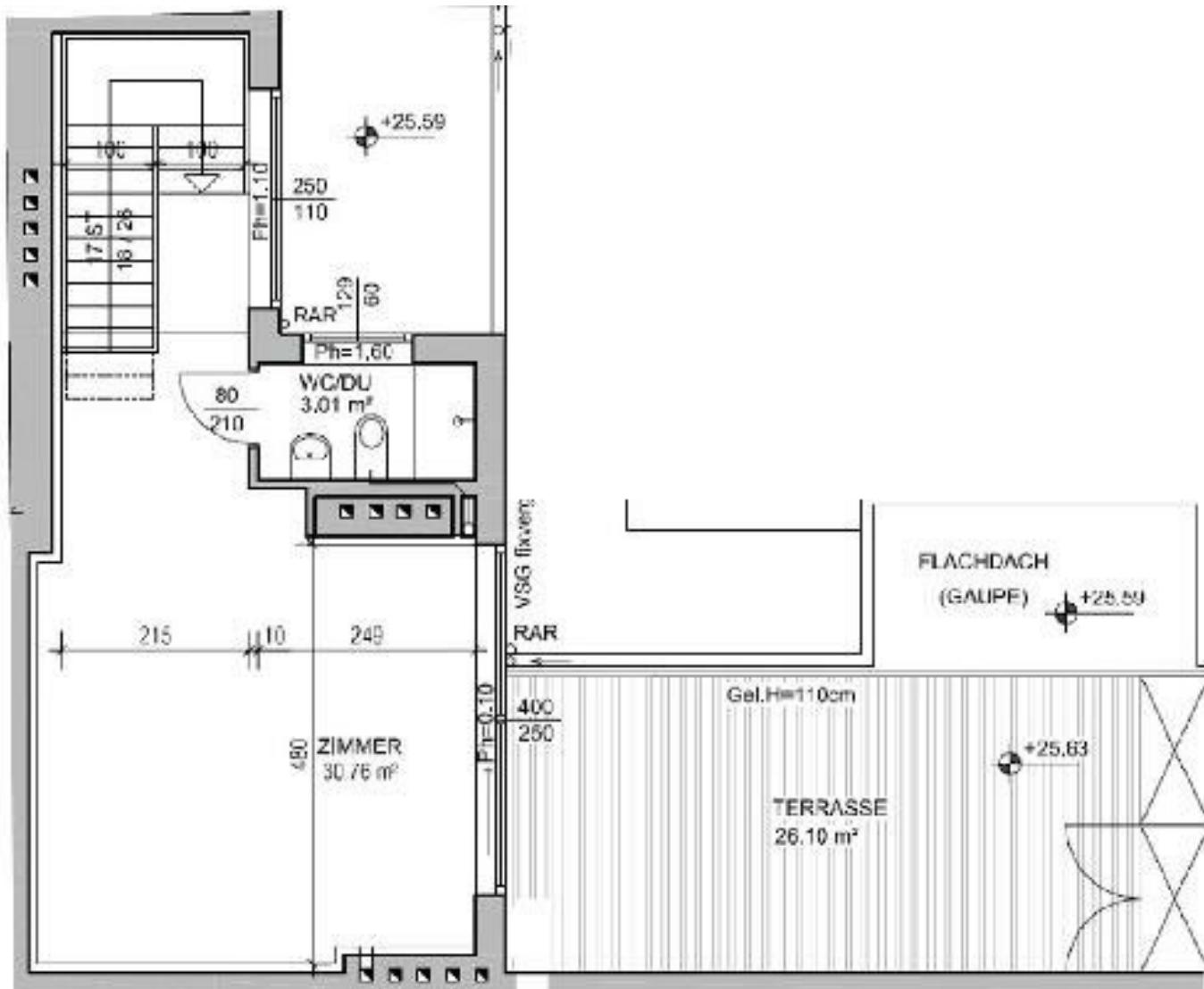












# Objektbeschreibung

In ausgezeichneter Lage des 1. Bezirks, unweit der Börse und des Rudolfsplatzes, wurde im Jahr 2010 das Dachgeschoss eines stilvollen Altbaus hochwertig ausgebaut. Besonders hervorzuheben ist der durchdachte Grundriss der Wohnung, der vollständig auf Dachschrägen verzichtet und somit ein großzügiges, elegantes Raumgefühl vermittelt.

Die Wohnung befindet sich im 5. Liftstock und erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine Wohnfläche mit hochwertiger Ausstattung sowie mehreren (insgesamt vier) Freiflächen. Der Eingangsbereich öffnet sich zu einem Vorraum mit einem ca. 3 m<sup>2</sup> großen Balkon. Von hier gelangt man in die lichtdurchflutete Wohnküche mit Zugang zu einer L-förmigen Terrasse von rund 13 m<sup>2</sup>. Zwei Schlafzimmer, zwei Badezimmer (eines mit Wanne, Dusche und WC, das zweite als Duschbad mit WC), ein separates Gäste-WC sowie ein Abstellraum komplettieren diese Ebene.

Eine interne Treppe führt in den großzügigen Wohnbereich der oberen Ebene, der über ein weiteres Duschbad mit WC verfügt und direkt auf die große, ca. 26 m<sup>2</sup> umfassende Dachterrasse führt.

## Ausstattung:

- Parkettböden
- Fernwärme / Fußbodenheizung
- Klimaanlage in Wohnküche, Wohnzimmer und einem der Schlafzimmer

## Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung profitiert von einer ausgezeichneten urbanen Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie kulturelle Highlights befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend: U-Bahnlinien U2 und U4 sowie die Straßenbahnenlinien D, 1, 31, 71 und die Buslinien 1A, 2A, 3A und 40A sind bequem zu Fuß erreichbar.

**Eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolles Wohnen in einer der begehrtesten Lagen Wiens – ideal für all jene, die ein stilvolles Zuhause mit großzügigen Freiflächen und urbanem Flair suchen.**

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