

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



Objektnummer: 7245

Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

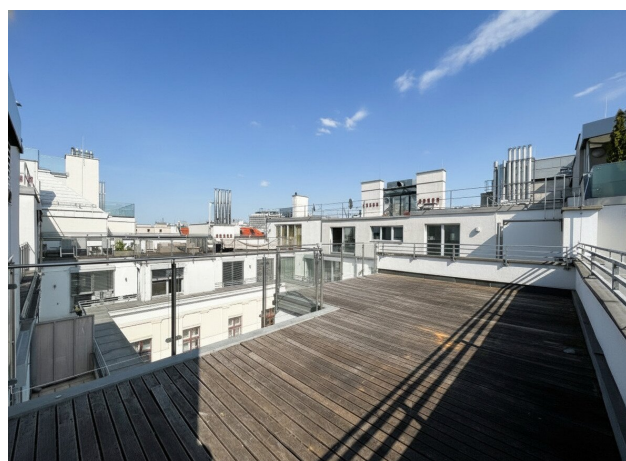
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,24 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	C 72,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,56
Gesamtmiete	3.110,00 €
Kaltmiete (netto)	2.593,72 €
Kaltmiete	2.827,27 €
Betriebskosten:	205,07 €
USt.:	282,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Ritter

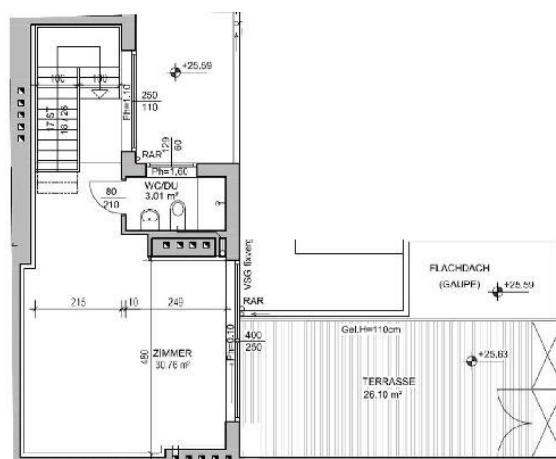
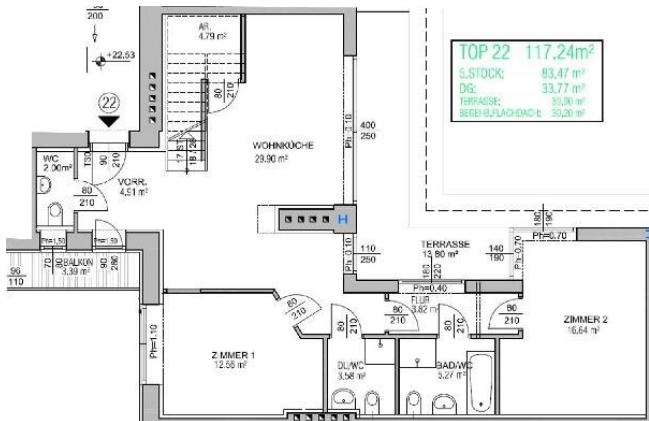






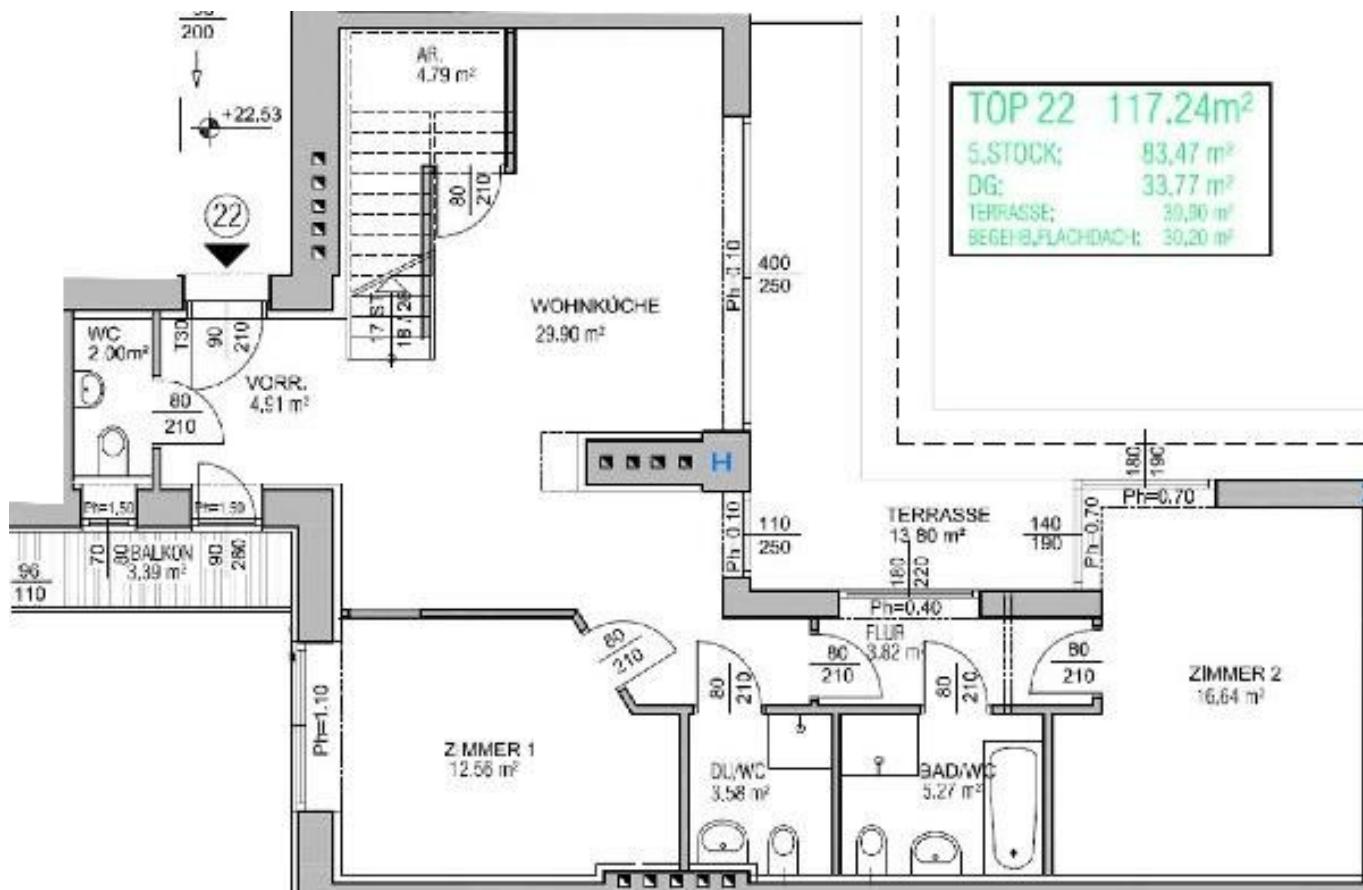


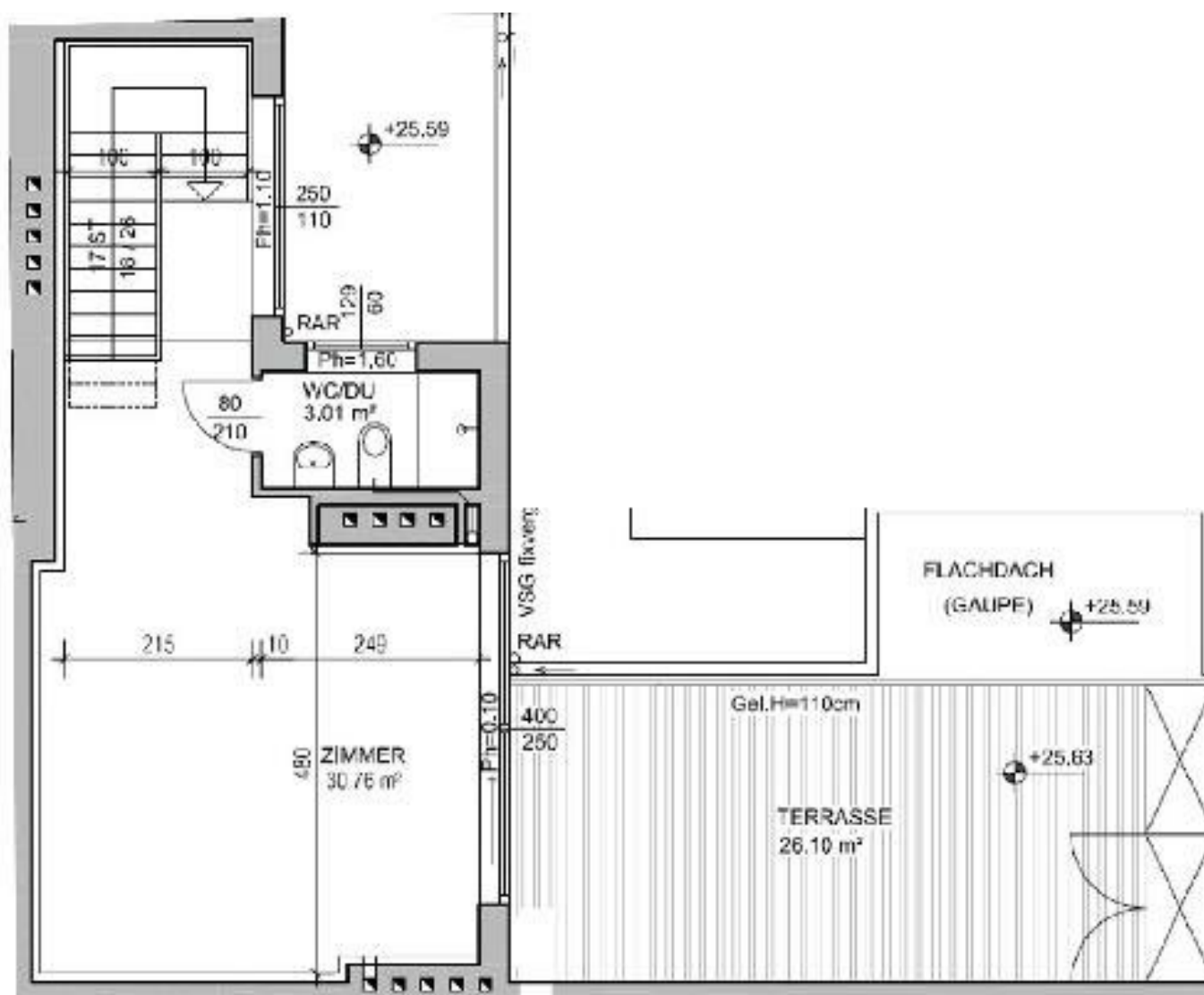












Objektbeschreibung

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 m² großen Balkon. Von hier gelangt man in die lichtdurchflutete Wohnküche mit Zugang zu einer L-förmigen Terrasse von rund 13 m². 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 m² 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 Straßenbahnlinien 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