

**Anlegerwohnung | Muhr 58 | 3-Zimmerwohnung mit
hofseitigem Balkon | Erstbezug**



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

Wohnzimmer 2

Objektnummer: 141/84792

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,21 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	257.530,00 €
Kaufpreis / m²:	5.341,84 €
Provisionsangabe:	
	3%

Ihr Ansprechpartner



Timo Kohlweiss

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 8949749683

H +43 676 834 34 683



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



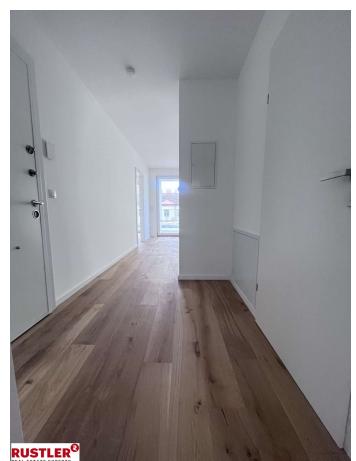
RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

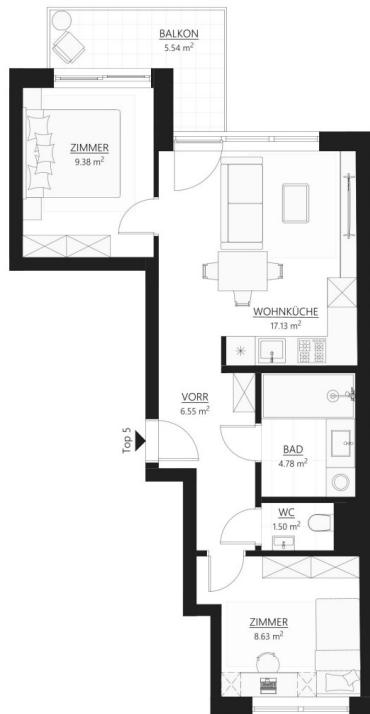


RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS





WFL: 47.97 m²
BALKON: 5.54 m²

RUSTLER®
REAL ESTATE EXPERTS

Objektbeschreibung

PROJEKTBESCHREIBUNG In der Muhrengasse 58 sind 19 smarte Neubauwohnungen fertiggestellt! Das Projekt besticht durch die unmittelbare Nähe zur U1 und ist unweit der belebten Einkaufsmeile Favoritenstraße gelegen. Hier befinden sich attraktive Wohnräume, verpackt in einer zeitgenössisch-modernen Fassade, die das Stadtviertel beleben und bereichern werden - genau dort, wo urbanes Leben auf Zukunftsvision trifft. Aufgrund der smarten Grundrisse sowie der zentralen Lage, verspricht das Objekt seinen Anlegern eine besonders gute Vermietbarkeit! Die **Wohnung T5** verfügt über 47,97m² Wohnfläche, und teilt sich wie folgt auf: Vorraum, Wohnküche mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer (hofseitig), Schlafzimmer (straßenseitig), Badezimmer, WC separat **AUSSTATTUNG** • Exklusive Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen • 3-fach verglaste Fenster • Großzügige Terrassen, Balkone oder Loggien • Großformatige Fliesen in den Sanitärbereichen. • bodenbündige Duschen mit qualitativ hochwertigen Armaturen • Elektrisch Sonnenschutz. • Nachhaltiges Heizen mittels Fernwärme und Fußbodenheizung • Kabel-TV Anschlüsse Multimediadose • Massive Wohnungseingangstüren • Großzügige Einlagerungsräume • Ausreichend Kinderwagenabstellplätze (mit dem Aufzug erreichbar) • Ausreichend Fahrradabstellplätze (mit dem Aufzug erreichbar) • Energiekennzahlen: **Lage & Infrastruktur** Selten präsentiert sich ein Stadtteil so dynamisch, aufstrebend, authentisch und im Aufbruch wie Favoriten. Man befindet sich eingebettet zwischen der Favoritenstraße & Laxenburger Straße, und doch nur wenige Minuten von der Wiener Innenstadt entfernt. Öffentliche Anbindung: U1-Station Troststraße: 300m Straßenbahn: 11, 0 Buslinie: 65A, 66A Für weitere Rückfragen sowie einen persönlichen Termin zu diesen Projekt stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!