

## **3-Zimmer Erstbezug in bester Innenstadtlage, Nähe Staatsoper**



**Objektnummer: 3112**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 90,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,88
<b>Kaufpreis:</b>	1.050.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,28 €
<b>Heizkosten:</b>	109,28 €
<b>USt.:</b>	31,51 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marie-Louise Eisenburger**

Lifestyle Properties  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien











Wohnfläche 86,48 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Zimmer
- 3 Wohnküche
- 4 Vorr.
- 5 WC
- 6 Bad
- 7 Zimmer



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planerstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021.

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne und ideal aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung im ersten Wiener Gemeindebezirk.

Die Immobilie ist südostseitig ruhig in den Innenhof ausgerichtet und befindet sich im 4. Stockwerk eines im Jahr 1958 errichteten Neubauhaus. Die frisch sanierte Wohnung erstreckt sich über eine Fläche von ca. 86 m<sup>2</sup> und teilt sich auf in einen Vorraum, eine Wohnküche, zwei Zimmer, ein Badezimmer und ein separates WC. Sie betreten die Wohnung durch einen Vorraum und gelangen geradeaus in die großzügige Wohnküche, welche ausreichend Platz für eine Küchenzeile sowie separate Ess- und Wohnbereiche verfügt. Das Wohnzimmer führt Sie weiter in einen weiteren Vorraum, von wo aus Sie ein Schlafzimmer, das mit Badewanne, Waschtisch und WC ausgestattete Bad, sowie das Gäste-WC erreichen. Ein weiteres Zimmer, welches sich ideal als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer eignet, befindet sich linkerhand der Eingangstüre. Aufgrund der praktischen Aufteilung eignet sich diese Wohnung natürlich auch ideal für eine Wohngemeinschaft.

Die Wohnung weiß vor allem durch die Helligkeit und ihre hochwertige Ausstattung zu überzeugen. Die Haupträume wurden mit einem schönen Parkettboden ausgekleidet, in den Nassräumen finden Sie Markenkeramik und Feinsteinzeugfliesen vor.

Die Lage und Infrastruktur der Immobilie sind ausgezeichnet. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und eine Vielzahl an Cafes und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die U-Bahn Linien U1, U2 und U4, Straßenbahnlinien 1,2, 62 und D sowie die Buslinie 3A gewährleistet. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser großartigen Wohnung!

Für Fragen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: 0676 605 9800

international - Tel: +43 676 605 9800

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap