

Erstklassige und geräumige 2-Zimmer-Wohnung in gehobener Lage



Living room

Objektnummer: 1002

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Baujahr:	1872
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,30 m ²
Heizwärmebedarf:	C 60,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	899.000,00 €
Betriebskosten:	181,80 €
Sonstige Kosten:	72,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

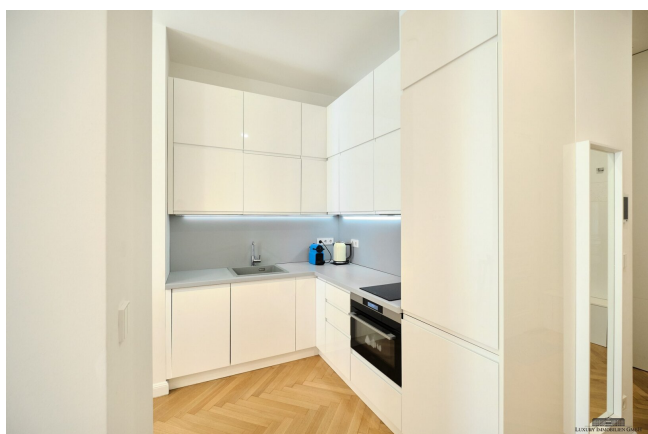
Ihr Ansprechpartner

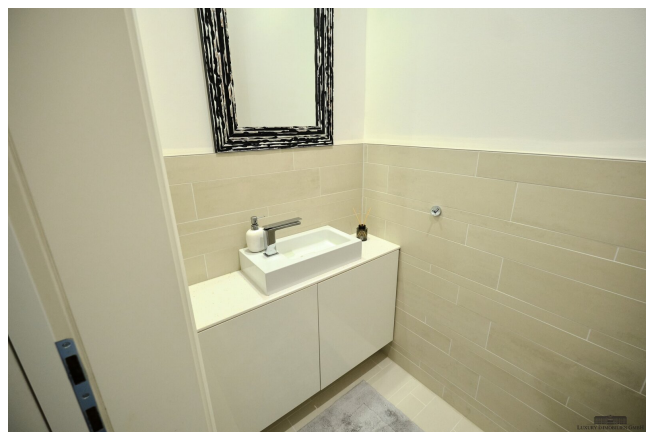
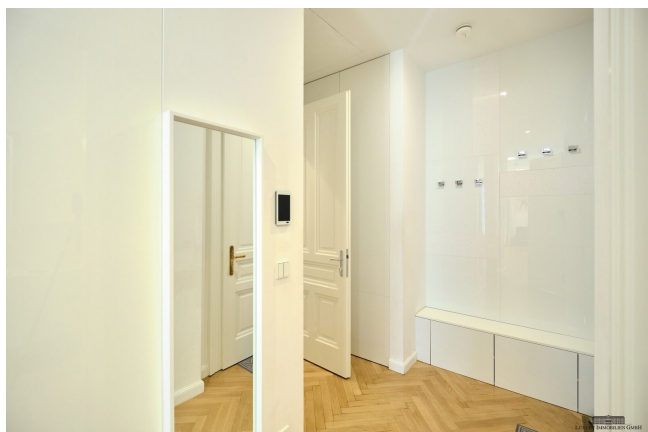


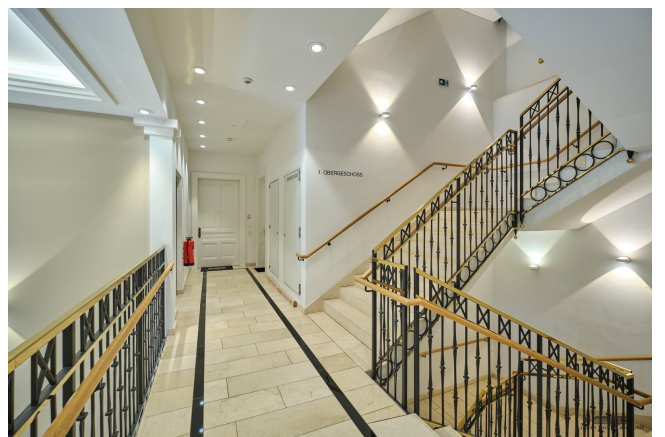
Evgeny Pilnikov

Luxury Immobilien GmbH
Krugerstrasse 3 / 11







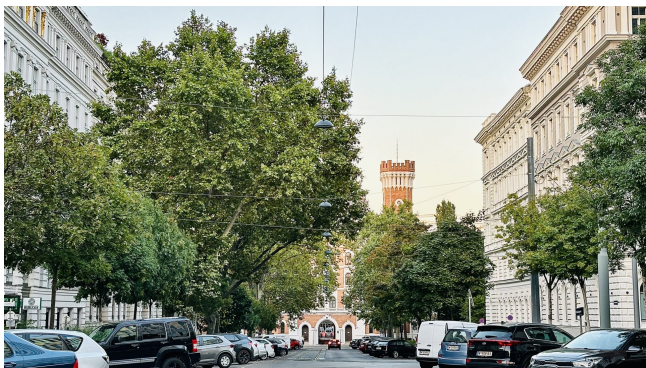




LUXURY IMMOBILIEN GMBH







OBERGESCHOSS 1 UPPER FLOOR 1	TOP 5
ZIMMER ROOMS	2
WOHNFLÄCHE LIVING AREA	75,54 m ²
AUSSENFLÄCHE GEWICHTET EXTERIOR SURFACE WEIGHTED	—
GESAMTNUTZFLÄCHE TOTAL EFFECTIVE AREA	75,54 m²
EINLAGERUNGSRaum STORAGE ROOM	2,28 m ²

RAUM ROOM	RAUMFLÄCHE ROOM AREA	RAUMHÖHE HEIGHT
VR VESTIBULE	2,75 m ²	3,06 m
GARD WARDROBE	2,74 m ²	3,06 m
WC TOILET	2,46 m ²	3,06 m
KÜCHE KITCHEN	9,77 m ²	3,06 m
WOHNEN/ESSEN LIVING AREA/DINING AREA	32,33 m ²	3,21 m
ZIMMER 1 ROOM 1	13,73 m ²	3,21 m
SCHRANKRAUM CABINET AREA	7,42 m ²	3,21 m
BAD BATHROOM	4,34 m ²	3,06 m

Die eingetragenen Möblierungen sind Einrichtungsvorschläge und im Kaufpreis nicht enthalten, die Nutzflächenangaben erfolgen vorbehaltlich des endgültigen Nutzwertgutachtens. Es gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raumhöhen sind maximale Werte. Änderungen während der Bauführung sind vorbehalten (1. April 2015).

The specified furnishings are design proposals and not included in the purchase price, the information given about the utilizable area is subject to the final utilizable value report. The respective up-to-date construction and equipment specifications are solely applicable. The room heights are maximum values. Modifications during the construction management are subject to change (1st April 2015).



KOLINGASSE

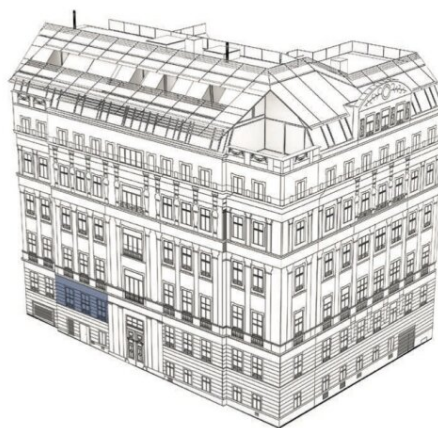


SCHLICKPLATZ

EIN PROJEKT DER
6B47
REAL ESTATE INVESTORS



TOP 5



1. Obergeschoss | 75,54 m² Wohnfläche


LUXURY IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

Das historische Gebäude im 9. Wiener Gemeindebezirk wurde in der Blütezeit der Gründerzeit im Jahr 1872 erbaut und 2017 komplett renoviert. Das Flair der Zeit wurde in diesem Prachtbau wiederbelebt und beeindruckt nun durch die Verschmelzung von aufwendig gegliederten Fassaden, künstlerischen Elementen und modernem Wohnkomfort. Der Zugang zu den Wohnungsetagen erfolgt über eine wunderschön gestaltete und helle Eingangshalle.

Diese 2-Zimmer-Luxuswohnung im 1. Stock ist bis ins Detail perfekt gestaltet. Die großzügige 76 m² große Wohnung besticht durch ihre durchdachte Aufteilung, hohe Decken und elegante Parkettböden. Die sorgfältig ausgewählte Ausstattung inspiriert durch exklusive Technik, edle Materialien und raffinierte Details. Ein intelligentes Haussteuerungssystem hält die Böden an kalten Tagen angenehm warm und sorgt für kühle Belüftung in heißen Stunden. Zeitlose Eleganz, raffinierter Stil und moderne Technik eröffnen eine neue Dimension des Wohnens.

[Erleben Sie die virtuelle 3D-Tour](#), als ob Sie vor Ort wären.

Herausragende Merkmale:

- Vollständig ausgestattete Einbauküche mit Markengeräten
- Große Fenster mit hellem Tageslicht und Blick auf die grüne Straße
- Kompakte funktionale Deckenbeleuchtung
- Parkettböden im Fischgrätmuster
- Fußbodenheizung und Klimaanlage mit Smart-Home-Steuerung
- Vollständig möbliert, inkl. ausklappbarem Wandbett für Gäste
- Bad mit Regendusche

- Sicherheitstür mit mechanischem Schloss und optionalem Kartenleser
- Video-Gegensprechanlage
- Tiefgaragenstellplatz mit Platz für ein großes Fahrzeug (2600 kg)
- Gepflegter Abstellraum im Keller

Praktische Annehmlichkeiten:

- Gemeinsames Spielzimmer für Kinder im Erdgeschoss
- Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen
- Videoüberwachung in den Gemeinschaftsräumen
- Aufzug

Perfekte Lage:

Die Wohnung befindet sich neben einem gemütlichen grünen Park und einem prächtigen Gründerzeit-Militärarchitekturkomplex. Das Stadtzentrum befindet sich in unmittelbarer Nähe - in wenigen Gehminuten erreichen Sie die Wiener Innenstadt, den Bahnhof Schottentor und das beliebte Servitenviertel. In weniger als 15 Gehminuten erreichen Sie auch den Stephansplatz, das Burgtheater, das Rathaus und vieles mehr.

Genießen Sie das Flair der schönen Altstadt, die unzähligen Einkaufsmöglichkeiten, das

vielfältige kulturelle und gastronomische Angebot sowie den Donaukanal, den Park des Palais Liechtenstein, den Volksgarten und den Augarten, die zu sportlichen und erholsamen Aktivitäten einladen. Mit dem Fahrrad sind auch die Erholungsgebiete der Donauinsel und der grüne Prater in 15 Minuten erreichbar.

Die Lage bietet auch eine perfekte Verkehrsanbindung durch die U-Bahnlinien U2 und U4, die Straßenbahnlinien D, 1, 37, 38, 40, 41, 42 und 71 sowie die Buslinien 40A, 1A und 3A. Die Fahrt von der Wohnung zum Flughafen dauert nur 40 Minuten.

Preis ohne Tiefgarage: EUR 899.000

Preis mit Tiefgaragenstellplatz: EUR 949.000

Weitere Informationen:

Verpassen Sie nicht die Chance, diese außergewöhnliche Wiener Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause zu machen und ein neues Kapitel in Ihrem Leben zu beginnen - kontaktieren Sie mich noch heute für weitere Informationen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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