

## Hochwertig teilmöblierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



**Objektnummer: 5330**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	89,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 111,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,97
<b>Kaufpreis:</b>	415.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	264,49 €
<b>USt.:</b>	26,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tarik Canakli**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 664 5181136













NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL





# Objektbeschreibung

## BESCHREIBUNG

**Diese hochwertig renovierte, teil möblierte Wohnung inmitten des 14. Bezirks bietet alles, was man sich nur wünschen kann - Ihr neues Domizil befindet sich in bester Lage in einem gepflegten Altbau mit Lift. Die ca. 89m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden sorgsam renoviert um den Charme und den wundervollen Stuck zu erhalten. Die exklusive Eleganz ermöglicht Ihnen ein gemütliches Zuhause mit großem Komfort, top Ausstattung und Wohnqualität.**

Ihr neues Zuhause begrüßt Sie mit einem großzügigen geschmackvoll eingerichteten Vorraum in dem Sie sofort den Charme dieser Wohnung spüren. Alle weiteren Räume sind von hier aus zentral begehbar und im selben Stil gehalten wie das Entree. Dank der gut angelegten Raumaufteilung bietet die Wohnung viel Raum und Komfort. Das große Wohnzimmer beeindruckt durch die große, gemütliche Wohnlandschaft und den Kamin der an kalten Tagen für zusätzliche Behaglichkeit sorgt. Neben der stilvollen Möblierung sorgen die beiden großen Fenster und der restaurierte Fischgrät Parkett für ein helles, angenehmes Raumgefühl. Eine Klasse für sich ist die voll ausgestattete Nolte Einbauküche welche neben den hochwertigen Geräten, ausreichend Arbeitsfläche und auch Platz für einen Esstisch / Frühstückstheke bietet. Der ca. 12m<sup>2</sup> große innenhofseitige gelegene Balkon welchen Sie von der Küche aus erreichen ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung. Im Badezimmer finden Sie nach einem anstrengenden Tag Entspannung in der großen Eckbadwanne mit Whirlpool düsen. Zur weiteren Ausstattung des Badezimmers gehören der verbaute Waschtisch mit einem großen Spiegel, ein großer Handtuchheizkörper sowie auch eine Einbauwaschmaschine, eine Gästetoilette komplettiert den Grundriss.

### Highlights :

- Stilvolle, exklusive Möblierung
- Ca. 89m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Sehr gute Raumaufteilung alle Räume separat begehbar
- 2 Zimmer
- Nolte Einbauküche mit allen Geräten

- Innenhofseitiger Balkon
- Eckbadewanne und Waschmaschine
- Sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
- Sehr gute Infrastruktur,
- Supermärkte nur wenige Meter entfernt
- Mehrere Parks in direkter Umgebung
- Kellerabteil

**Ausgezeichnete Ausstattung:**

- Teil Möbliert
- Nolte Küche mit Top Ausstattung
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Einbauwaschmaschine
- Aufwendiger Stuck in allen Räumen

## **Lage:**

Die Lage zeichnet sich durch eine charmante Mischung aus urbaner Belebtheit und entspanntem Wohnen aus. Die Nähe zu Einkaufszentren, Grünflächen und Bildungseinrichtungen macht sie zu einem beliebten Wohnort für Menschen aller Altersgruppen. In der näheren Umgebung gibt es eine breite Palette von Geschäften und Supermärkten, die alle notwendigen Einkäufe abdecken. Egal, ob es sich um den täglichen Bedarf oder um besondere Anlässe handelt, die Bewohner haben alles in Reichweite, was sie brauchen. Ein guter Standort macht nicht nur das Wohnen angenehmer, sondern trägt auch entscheidend zur Lebensqualität bei. Die ausgezeichnete Anbindung an die U-Bahn ermöglicht es die Stadt und darüber hinaus einfach zu erkunden und den Alltag ohne die Notwendigkeit eines eigenen Fahrzeugs zu bewältigen.

## **Öffis:**

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Haltestelle der U- Bahn Linie U4, diese verbindet das Viertel direkt mit wichtigen Knotenpunkten wie dem Bahnhof Meidling, der Station Karlsplatz und dem Bahnhof Wien Mitte. Das ausgezeichnete öffentliche Verkehrsnetz rund um die Wohnung bietet den Bewohnern die Möglichkeit, sich auf vielfältige Weise fortzubewegen. Für Berufspendler ist die Adresse ein echtes Juwel. Dank der Anbindung an die Linie U4 können sie die Stadt in kürzester Zeit erreichen und den Berufsverkehr hinter sich lassen.

**Sie suchen eine gemütliche, helle top Ausgestatte Wohnung dann ist die Wohnung die perfekte Wahl! Genießen Sie die ausgezeichnete Wohnqualität und die gute Verkehrsanbindung. Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.**

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter/Vermieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und

Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Herrn Tarik  
Canakli E-Mail: [tc@novel-real.at](mailto:tc@novel-real.at) oder über der Tel Nr. +43 676 350 82 04

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap