

## Aufwendig sanierte Luxuswohnung in ruhiger Lage



**Objektnummer: 5469**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 156,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,59
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	240,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Hofer**

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

T +43 (1) 3614014

















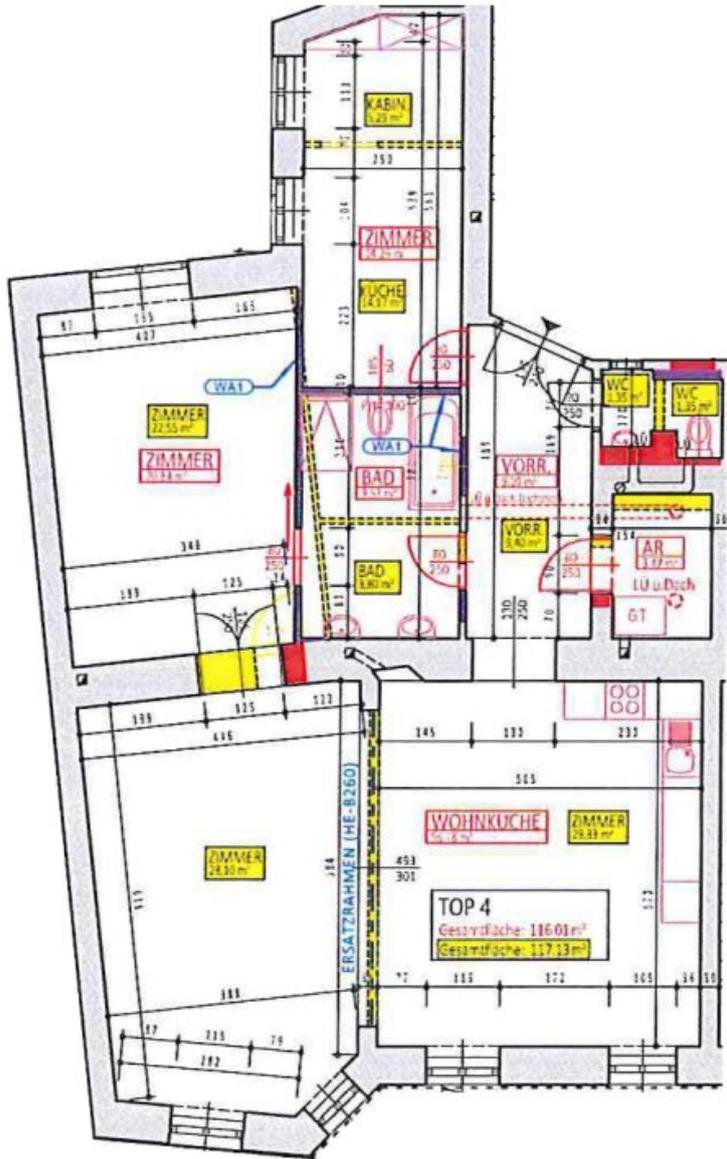
NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL





- Bad: 9,5 m<sup>2</sup>
- WC: 2,1 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 3,5 m<sup>2</sup>
- Vorraum: 9,0 m<sup>2</sup>
- Masterbedroom: 21,8 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 14,3 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: 56,8 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Willkommen in 1180 Wien, einer der angesagtesten und schönsten Lagen Wiens! Diese wunderschöne, exklusive Wohnung bietet Ihnen alles, was Ihr Herz begehrt. Auf einer Fläche von 116 m<sup>2</sup> mit einer außerordentlich großzügigen Wohnküche (57 m<sup>2</sup>), zwei Schlafzimmer, Bad mit Whirlpool-Badewanne und Walkin Dusche und separatem Abstellraum ist dies der perfekte Ort für eine Familie, die sowohl Ruhe, wie auch die Nähe zum urbanen Leben sucht.

Die Wohnung wurde 2019 aufwändig saniert und ist teilmöbliert.

### **Perfekte Raumaufteilung und optimale architektonische Ausgestaltung bilden eine Symbiose zwischen Komfort und Luxus:**

- Großzügige Raumgrößen
- Überdurchschnittliche Raumhöhen
- Hartholzfenster mit 3-Schicht Verglasung
- Optimal gestalteter Wohn- und Küchenbereich
- Zwei Toiletten
- Mögliche Teilung der Wohnküche für ein 3. Schlafzimmer
- Kaminanschluss im Wohnzimmer für einen behaglichen Holzofen
- Eingemauerter Wandtresor

### **Exquisiter Wohnkomfort:**

- Edle Marmorboden in den Wohnräumen, geölte Eichenholzdielen in den Schlafräumen

- Fußbodenheizung mit Gasetagenheizsystem, Handtuchheizkörper im geräumigen Badezimmer
- Hochwertiges und geschmackvolles Interior
- Ruhige Schlafräume - innehofseitig ausgerichtet
- Klimaanlage im Wohn- und Schlafbereich
- Hochklassige Markenküche mit Küchenblock und Markengeräten

Diese ganz und gar außergewöhnlich Immobilie ist ein absolutes Muss für alle, die das Beste aus beiden Welten wollen: eine ruhige Lage und dennoch ein urbaner Lebensraum.

\*Alle Angaben basieren allein 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 Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap