

## ZENTRUMSNAHES - MODERNES DACHTERRASSENAPARTMENT



**Objektnummer: 3204**

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und  
Geschäftsvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	157,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,04
<b>Kaufpreis:</b>	1.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

43.200,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Alexandra Riegler**

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH  
Petersplatz 9  
1010 Wien

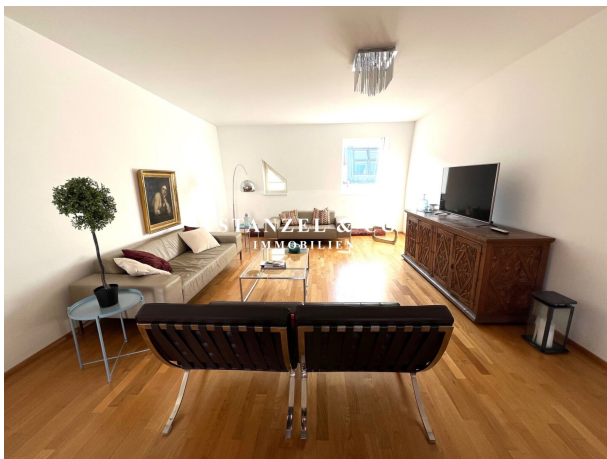
T +43 (1) 533 43 05  
H +43 (1) 533 08 87

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

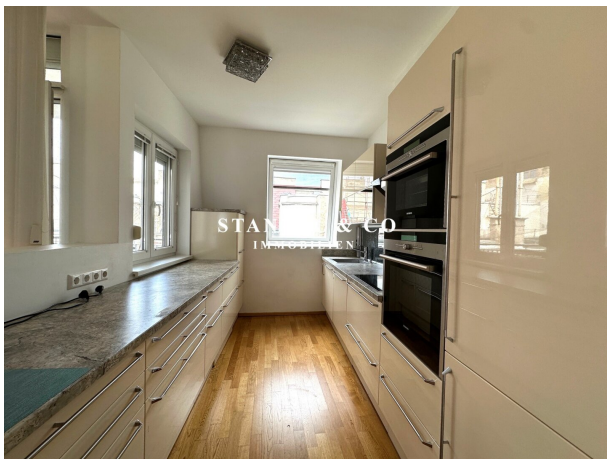




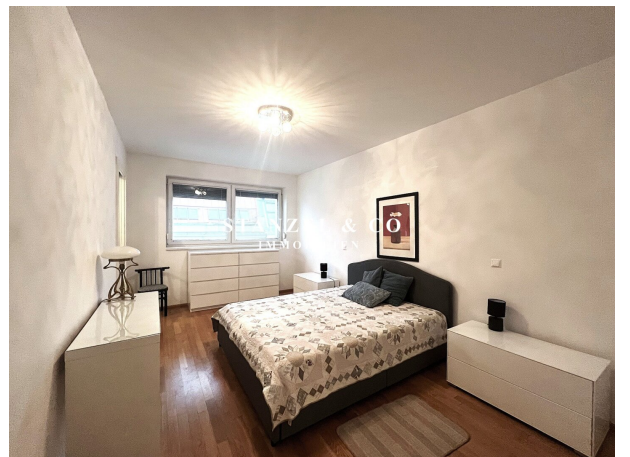








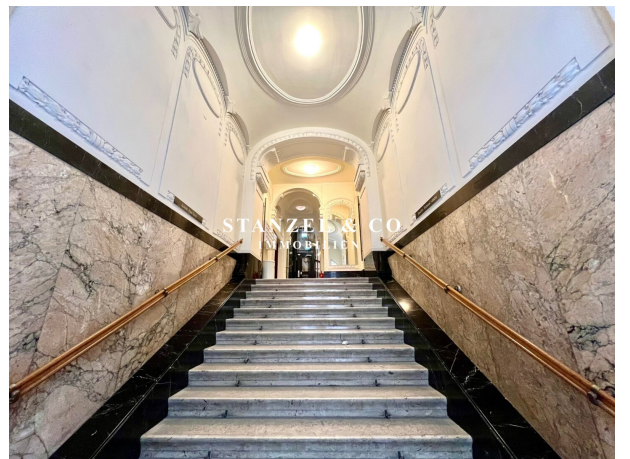
















# Objektbeschreibung

## IN WUNDERSCHÖNEM STILHAUS - BESTLAGE DER LANDSTRASSE

**Sonnige & moderne 157,55m<sup>2</sup> plus 10m<sup>2</sup> Innenhofterrasse mit Loggia in repräsentativem Stilhaus ( BJ 1910 )**

**( Dachausbau war ca. 2011 )**

**( 157,55m<sup>2</sup> plus hofseitige 10,28m<sup>2</sup> Terrasse mit Loggia, großzügiges Vorzimmer, Wohnesszimmer, offene Küche, 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, 2 WCs, Wirtschaftsraum & großes Kellerabteil )**

**--- 1. Dachgeschoss mit Lift --- klimatisiert --- auf einer Ebene**

**---- ALLEINVERMITTLUNG ----**

Vom 20m<sup>2</sup> großen Vorzimmer gelangt man durch eine raumhohe schöne Glastüre in das sehr große Wohnesszimmer mit anschließender 10,28m<sup>2</sup> großer Innenhofterrasse inkl. Loggia und offener Küche. Die schöne 10m<sup>2</sup> große Außenfläche ist zum Teil überdacht.

Die offene moderne Küche ist durch eine Durchreiche und Schiebetür, mit dem Wohnesszimmer verbunden.

Die Küche hat auch ein Fenster in Richtung der Terrasse.

Die 3 Schlafzimmer sind zentral vom Vorzimmer aus zu begehen und südwestseitig orientiert. Das 18m<sup>2</sup> große Schlafzimmer ist durch eine Schiebetüre mit dem anschließenden Badezimmer mit Fenster, Dusche, Bidet, Waschbecken, Handtuchrockner und Spiegel verbunden.

Die beiden weiteren Schlafzimmer sind je 20m<sup>2</sup> groß und ebenso südwestseitig ausgerichtet. Das zweite Badezimmer ist mit einer Wanne, einem Doppelwaschtisch, Spiegel, WC und Handtuchrockner ausgestattet.

Des Weiteren gibt es einen 5m<sup>2</sup> großen Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Gäste-WC mit Handwaschbecken und elektrischer Entlüftung.

Der Wohnung ist ein **12m<sup>2</sup> großes Kellerabteil** zugeordnet.

[HIER GEHTS ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG DURCH DIE IMMOBILIE](#)

**Infrastruktur:** In fußläufiger Entfernung befindet sich die U3 & U4 & CAT Station Landstraße - hier befindet sich auf das Einkaufszentrum The Mall, wo sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden - Interspar, Der Mann, Müller, Martin Reformstark und Trafik. In der Unteren Viaduktstraße gibt es eine kleine öffentliche Parkgarage im Einkaufszentrum befindet sich eine große Parkgarage. In der Marxergasse und am Radetzkyplatz befinden sich die Straßenbahnlinien 1 und O. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Stadt Park und der Josef Pfeiffer Park. Das Fitnesscenter John Harris Sofiensäle befindet sich wenigen Gehminuten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap