

## 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>              | <span style="background-color: #008000; color: white;">B</span> 41,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <span style="background-color: #808000; color: black;">C</span> 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

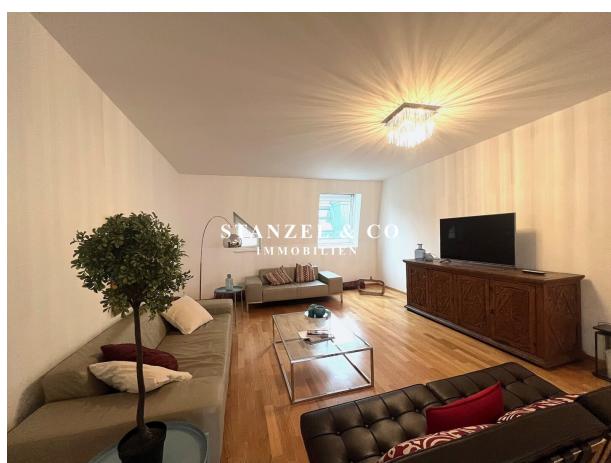
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







STANZEL & CO  
IMMOBILIEN



STANZEL & CO  
IMMOBILIEN



STANZEL & CO  
IMMOBILIEN





STANZEL & CO  
IMMOBILIEN



STANZEL & CO  
IMMOBILIEN



STANZEL & CO  
IMMOBILIEN



STANZEL & CO  
IMMOBILIEN



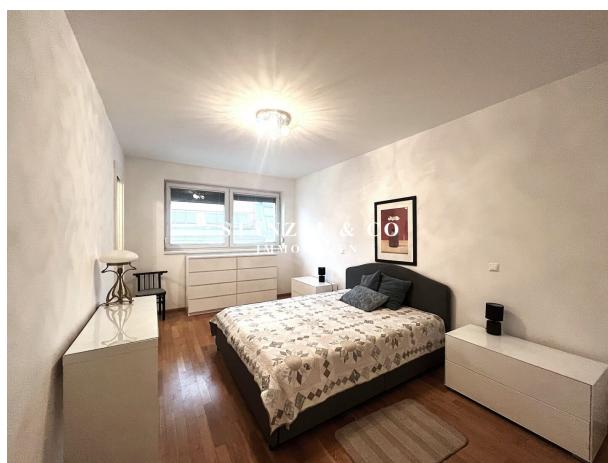
STANZEL & CO  
IMMOBILIEN



STANZEL & CO  
IMMOBILIEN

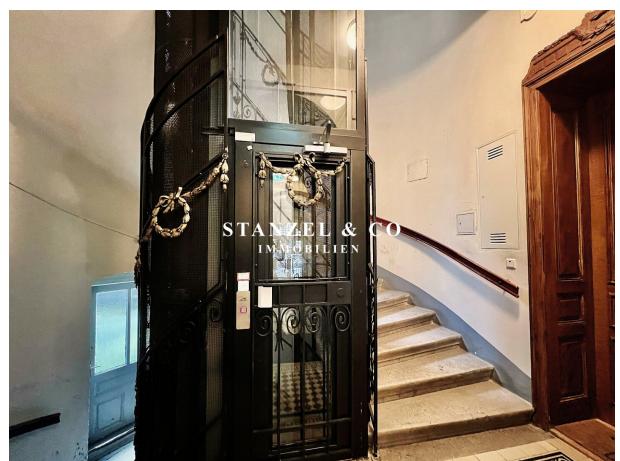


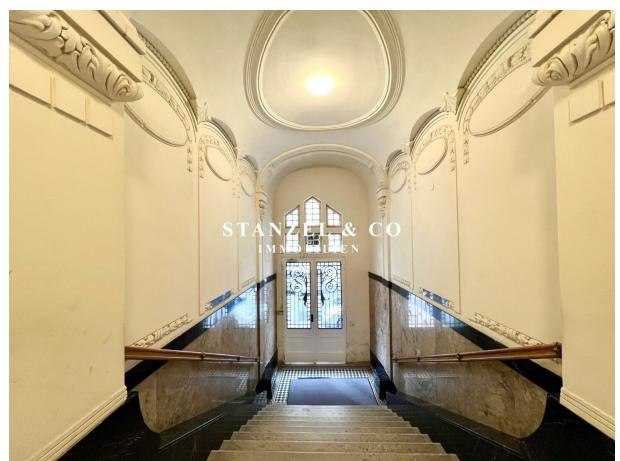
STANZEL & CO  
IMMOBILIEN













# 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, Handtuchtrockner 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 Handtuchtrockner 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 Straßenbahnenlinien 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