

**Exklusive City-Apartment 2,5 Zimmer direkt am Gürtel mit
großem Balkon in den Innenhof! Perfekte Lage mit
urbanem Flair**



Exklusive City-Apartment 2,5 Zimmer direkt
am Gürtel mit großem Balkon in den
Innenhof! Perfekte Lage mit urbanem Flair

Ausblick Fenster



Ansprechpartnerin
Stephanie Zowa

Objektnummer: 6013/747

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	62,60 m ²
Gesamtfläche:	80,03 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stephanie Zowa

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

T +43 664 30 699 80



Zimmer
3



Bäder
1



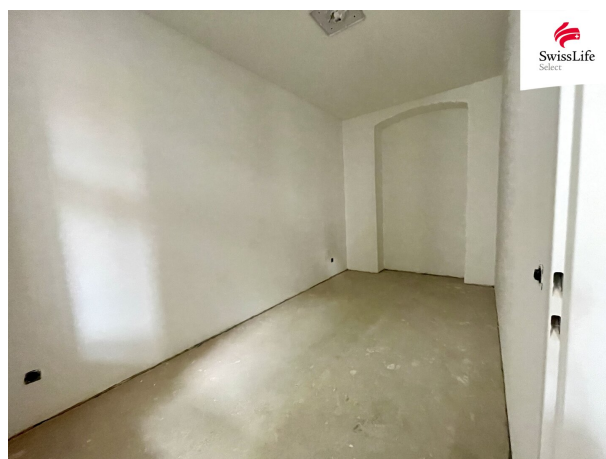
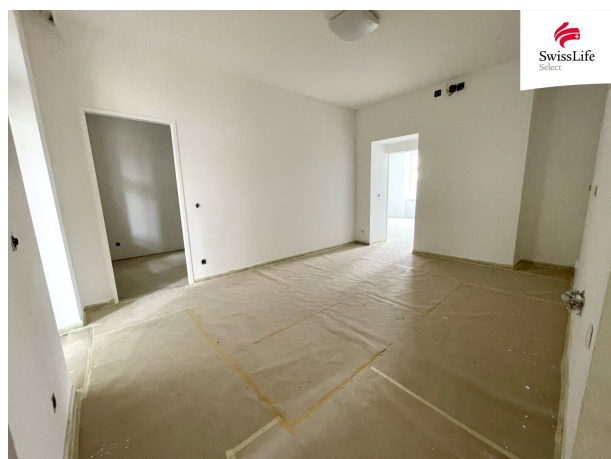
WC
1

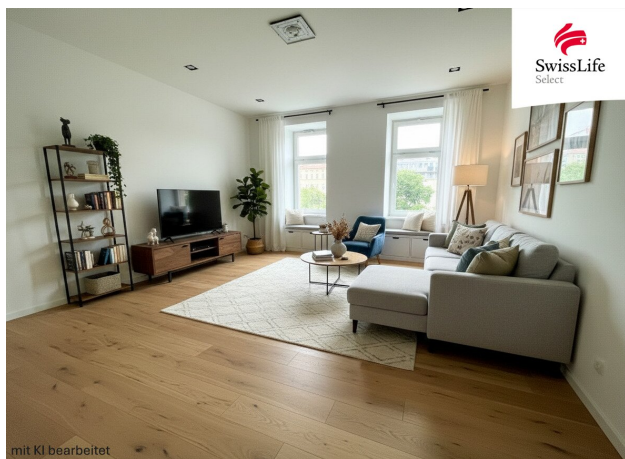


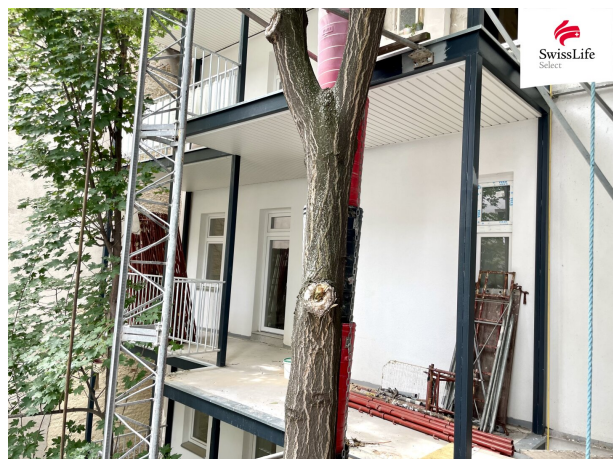
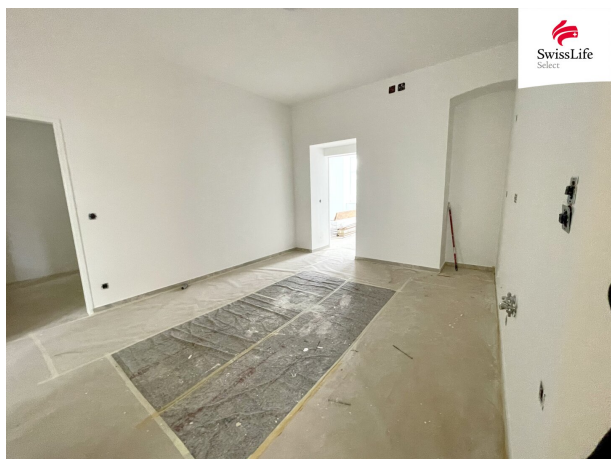
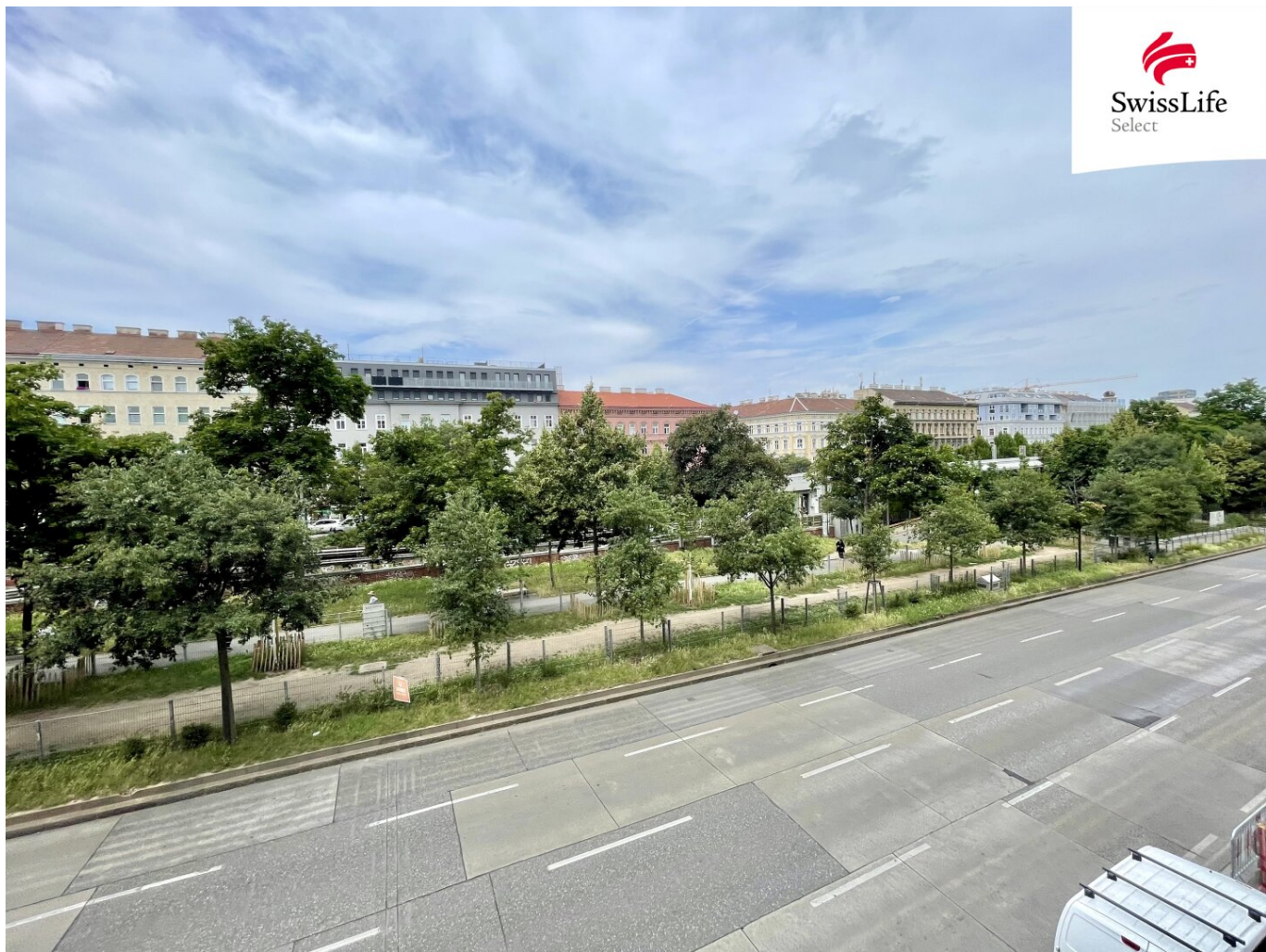
Freiflächen
18 m²



Fläche
63 m²









**1. STOCK
TOP 11/12**

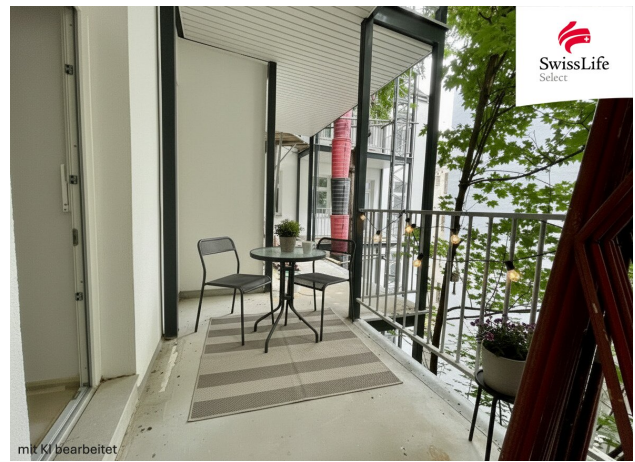
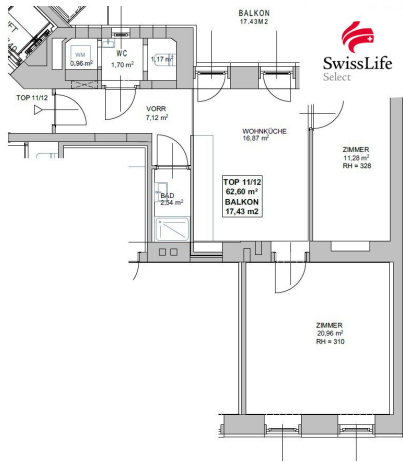
FLURANLAGE unverbindlich

Vorraum	~ 7.12 m²
WC, Vorr.	~ 1.70 m²
WC, WM	~ 0.96 m²
WC	~ 1.17 m²
Balk.	~ 2.54 m²
Wohnküche	~ 16.87 m²
Zimmer	~ 11.28 m²
Zimmer	~ 20.96 m²
ges. Bestandsplan	~ 62.58 m²
Balkon	~ 17.43 m²

ÜBERSICHT
1. STOCK

VORABZUG
unverbindlicher
VERKAUFSPLAN

STAND: 15.04.2025






SwissLife
Select



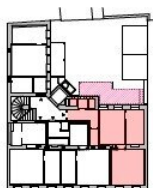
Ansprechpartnerin
Stephanie Zowa

stephanie.zowa@swisslife-select.at
+43 664 3069980

1. STOCK TOP 11/12

PLANMASSE unverbindlich	
Vorraum	~ 7,12 m ²
WC, Vorr.	~ 1,70 m ²
WC, WM	~ 0,96 m ²
WC	~ 1,17 m ²
Bad	~ 2,54 m ²
Wohnküche	~ 16,87 m ²
Zimmer	~ 11,28 m ²
Zimmer	~ 20,96 m ²
gem. Bestandsplan	~ 62,60 m ²

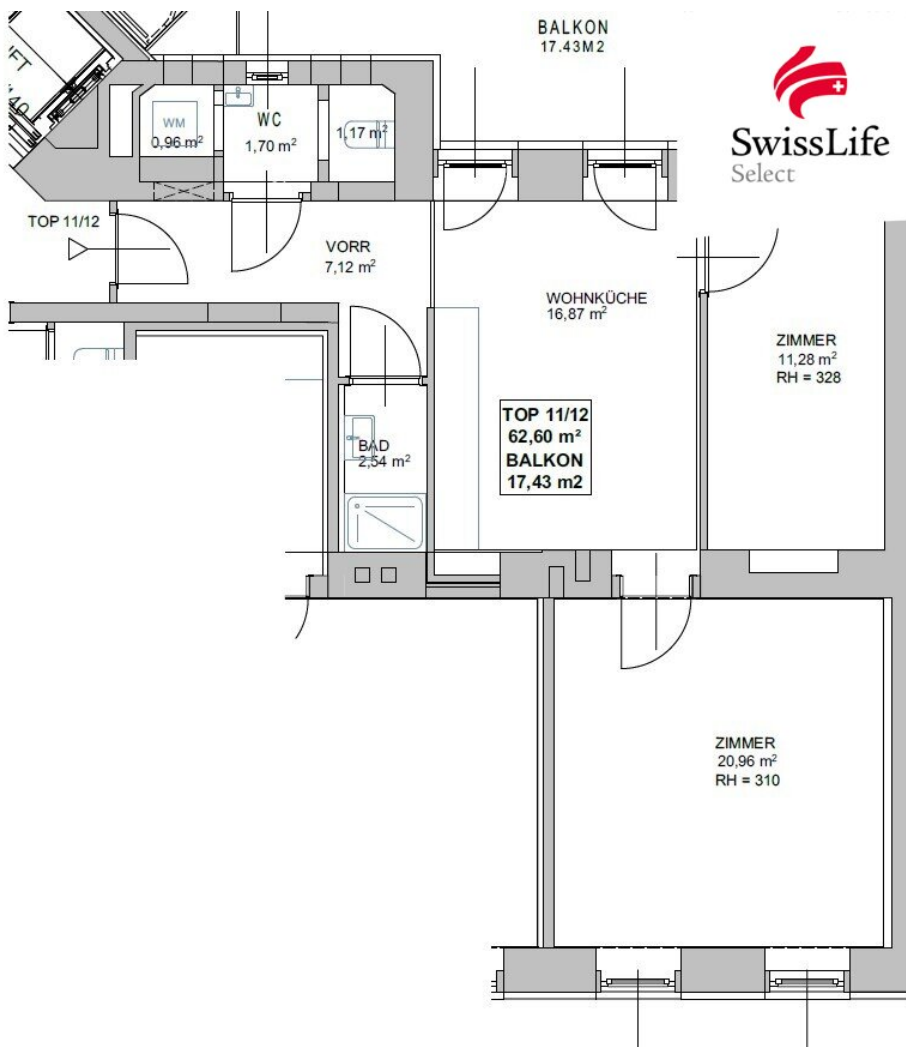
Balkon ~ 17,43 m²



ÜBERSICHT
1. STOCK

VORABZUG unverbindlicher VERKAUFSPLAN

STAND: 15.04.2025



Objektbeschreibung

LEBENDIG URBAN ZENTRAL

Im angesagten 7. Bezirk, direkt gegenüber einer U-Bahnstation und in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt, wurde ein charmantes Zinshaus aus der Jahrhundertwende umfassend saniert und nachhaltig modernisiert.

Wichtige Details auf einen Blick:

- **Heizsystem:** Luft-Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaikanlage am Dach
- **Alle** Wohnungen verfügen über **Fußbodenheizung**
- Straßenseitige Apartments sind mit **elektrischen Außenrollläden** ausgestattet
- **Klimaanlage** im Dachgeschoss vorhanden
- **U-Bahn-Station** direkt vor der Haustür
- **Hochwertige Ausstattung** und stilvolle Architektur
- Optimale & **urbane** Wohlfühlatmosphäre
- Eiche **Parkettböden** in den Wohnbereichen
- **30x60 cm Fliesen** in den Nassräumen

In direkter Umgebung befinden sich angesagte Locations wie die Mariahilferstraße, Lugner City, die Stadthalle und der Westbahnhof. In den abwechslungsreichen Vierteln des 7. Bezirks treffen traditionelle Kulturstätten auf moderne Avantgarde-Kunst, gemütliche Kaffeehäuser auf trendige Bars, und klassische Geschäfte auf stilvolle Boutiquen.

Dank der zahlreichen öffentlichen Verkehrsmittel und den gut ausgebauten Radwegen entlang des Gürtels gelangt man schnell und bequem in alle Ecken der Stadt. Die U-Bahn-Linie U6 (Thaliastraße) sowie mehrere Straßenbahn- und Busverbindungen (5, 46, 48A) sind nur wenige Gehminuten entfernt und garantieren rund um die Uhr flexible Mobilität.

Die Raumaufteilung der Wohnung Top 11-12 gestaltet sich wie folgt:

| Vorraum | Der einladende Eingangsbereich bietet genügend Raum für die Garderobe.

| WC & Hauswirtschaftsraum | In einem eigenen Raum befindet sich mit Abstellraum und Hauswirtschaftsraum (Waschmaschinenanschluss) das WC.

| Badezimmer | Direkt vom Vorzimmer aus gelangt man in das Badezimmer, das mit einer Dusche und einem Waschtisch ausgestattet ist.

| Wohnzimmer/Küche | Eine Küchenzeile, eine Essecke und eine einladende Sitzecke – und von hier aus hat man Zugang zu dem großzügigen Balkon! Was könnte man sich mehr wünschen?!

| Zimmer 1 | Das kleinere Zimmer eignet sich hervorragend als Gästezimmer, Kinderzimmer oder sogar als Büro.

| Zimmer 2 | Das größere Zimmer mit über 22 m² bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Es kann entweder als geräumiges Schlafzimmer mit einer Schrankraumnische gestaltet werden oder in zwei etwa 11 m² große Zimmer unterteilt werden, wodurch sich mehrere WG-Zimmer schaffen lassen.

| Balkon | Mit mehr als 18,45 m² Balkonfläche ist dieser Balkon eine wahre Rarität im Herzen der Stadt! Perfekt zum Entspannen, Auslüften und Genießen.

Die Wohnung kann auf Wunsch für den Eigenbedarf oder als Anleger (zzgl 20% Ust) erworben werden. . Nähere Informationen auf Anfrage!

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise Visualisierungen bzw Symbolbilder. Abänderungen zur

tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap