

**++NEU++ helle 3 Zimmer Traumwohnung mit Balkon beim Stadtpark! TOPLAGE**



**Objektnummer: 4848**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1928
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	92,44 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	92,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 106,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,09
<b>Kaufpreis:</b>	769.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,98 €
<b>USt.:</b>	18,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roman Babadschanov**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B





LANDAA



LANDAA



LANDAA













**LANDAA**  
IMMOBILIEN

LANDAA

# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause in zentraler und grüner Lage

Willkommen in dieser großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnung in einer der besten Lagen Wiens. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, durchdachtem Grundriss und einer idyllischen Innenhoflage macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit.

## Die Wohnung im Überblick

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses in der Salesianergasse, unmittelbar angrenzend an den 1. Bezirk und in der Nähe des beliebten Stadtparks. Mit einer großzügigen Loggia, modernen Ausstattungsmerkmalen und einer hervorragenden Infrastruktur bietet diese Wohnung ein Wohngefühl auf höchstem Niveau.

## Raumaufteilung und Ausstattung

- **Wohnzimmer:** Ein großzügiger und heller Raum, ideal für gemütliche Abende oder als Herzstück Ihrer Wohnung.
- **Zwei Schlafzimmer:** Eines der Schlafzimmer verfügt über eine Loggia, die einen wunderbaren Blick in den begrünten Innenhof bietet. Diese ruhige Lage garantiert Erholung und Entspannung.
- **Großer Vorraum:** Der geräumige Eingangsbereich schafft eine einladende Atmosphäre und bietet Platz für Garderobe und Stauraum.
- **Moderne Küche:** Die große Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet viel Arbeits- und Stauraum. Hier wird Kochen zum Vergnügen!
- **Badezimmer:** Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und elegante Fliesen – perfekt, um nach einem langen Tag zu entspannen.
- **Separates WC:** Ein praktisches Extra für zusätzlichen Komfort.
- **Böden:** Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen und stilvolle Fliesen in den Nassbereichen sorgen für ein modernes und harmonisches Ambiente.

## **Besonderheiten der Wohnung**

- **Loggia:** Die Loggia mit Blick in den ruhigen, begrünten Innenhof ist ein echtes Highlight. Genießen Sie Ihre Ruheoase mitten in der Stadt!
- **Zustand:** Die Wohnung befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand und ist sofort bezugsbereit.
- **Helligkeit:** Dank der großen Fensterflächen ist die gesamte Wohnung hell und freundlich.

Diese Wohnung eignet sich perfekt für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die Wert auf eine zentrale und gleichzeitig ruhige Lage legen. Mit der Nähe zum ersten Bezirk, der hervorragenden Anbindung und der topmodernen Ausstattung bietet diese Immobilie ein Wohngefühl, das keine Wünsche offenlässt.

**Preis:** € 769.000,-

**Verfügbarkeit:** Ab sofort

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einzigartige Wohnung persönlich zu zeigen.

**Zur Veranschaulichung wurden die Originalfotos teilweise mittels KI virtuell eingerichtet**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **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