

## **URBANES LEBENSGEFÜHL UND ENTSPANNTE WOHNATMOSPHÄRE - 3 ZIMMER WOHNUNG NÄHE TU**



**Objektnummer: 2332**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 46,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,21
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,32 €
<b>Heizkosten:</b>	78,55 €
<b>USt.:</b>	26,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

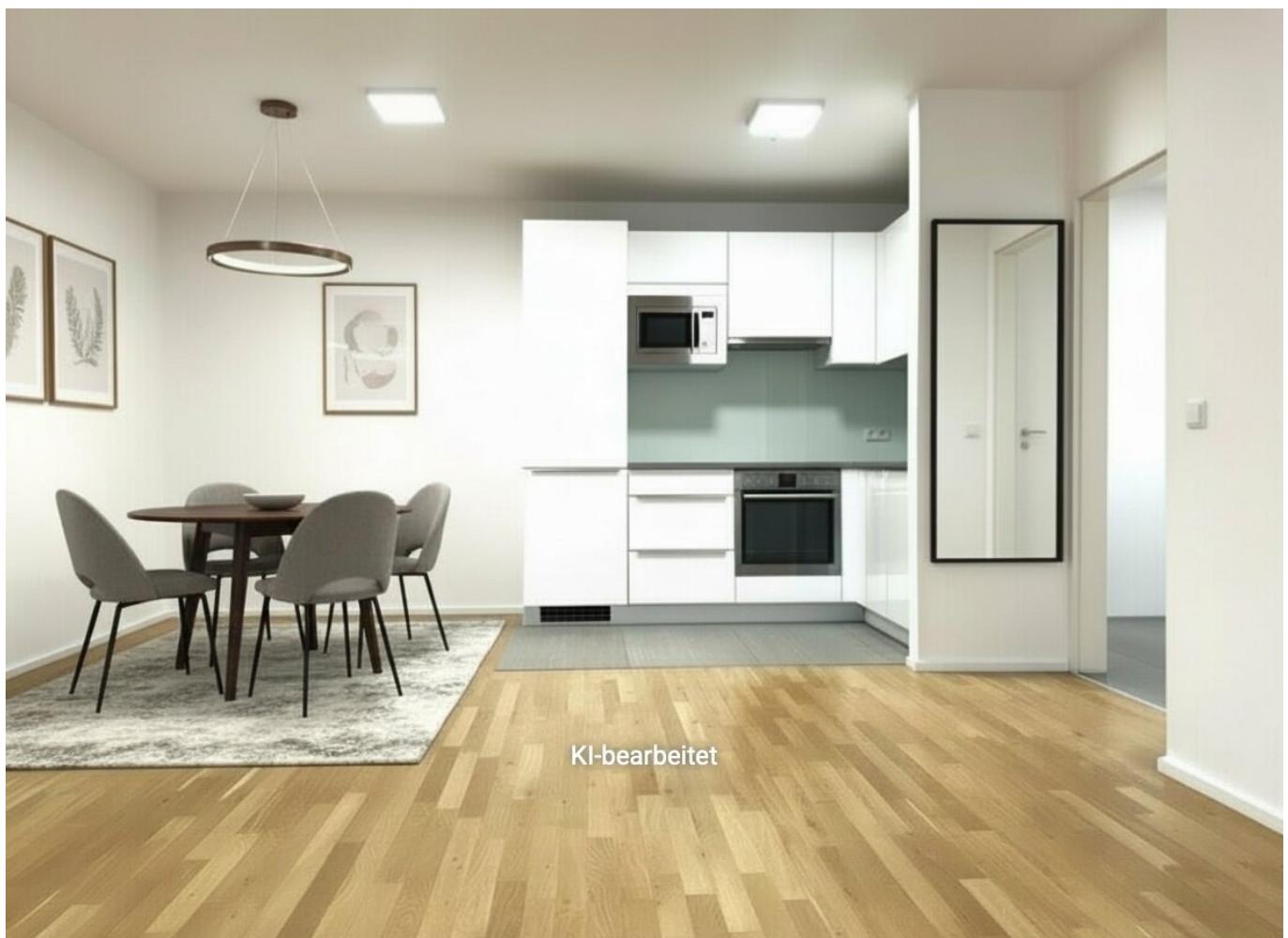
### Mag. Sabine Klein

Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

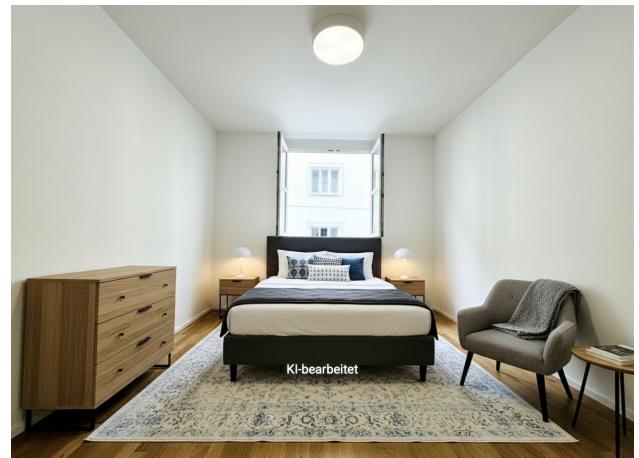
T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

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



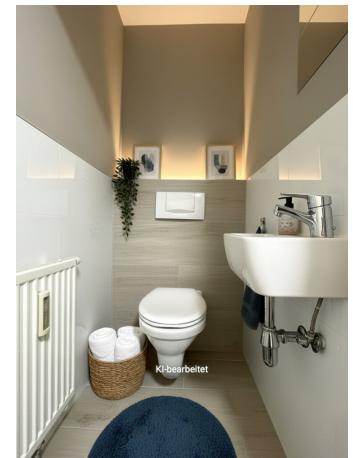
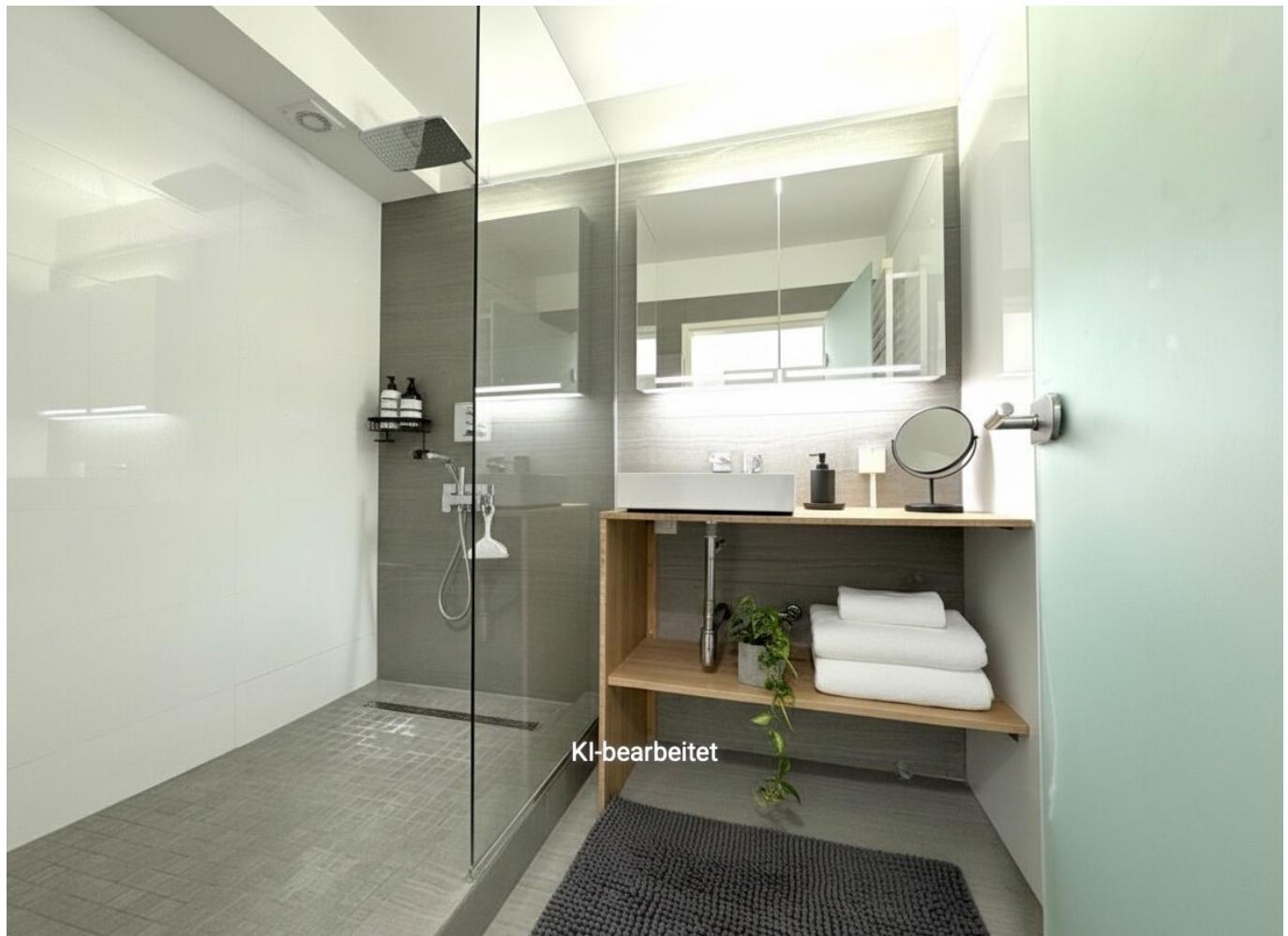


KI-bearbeitet

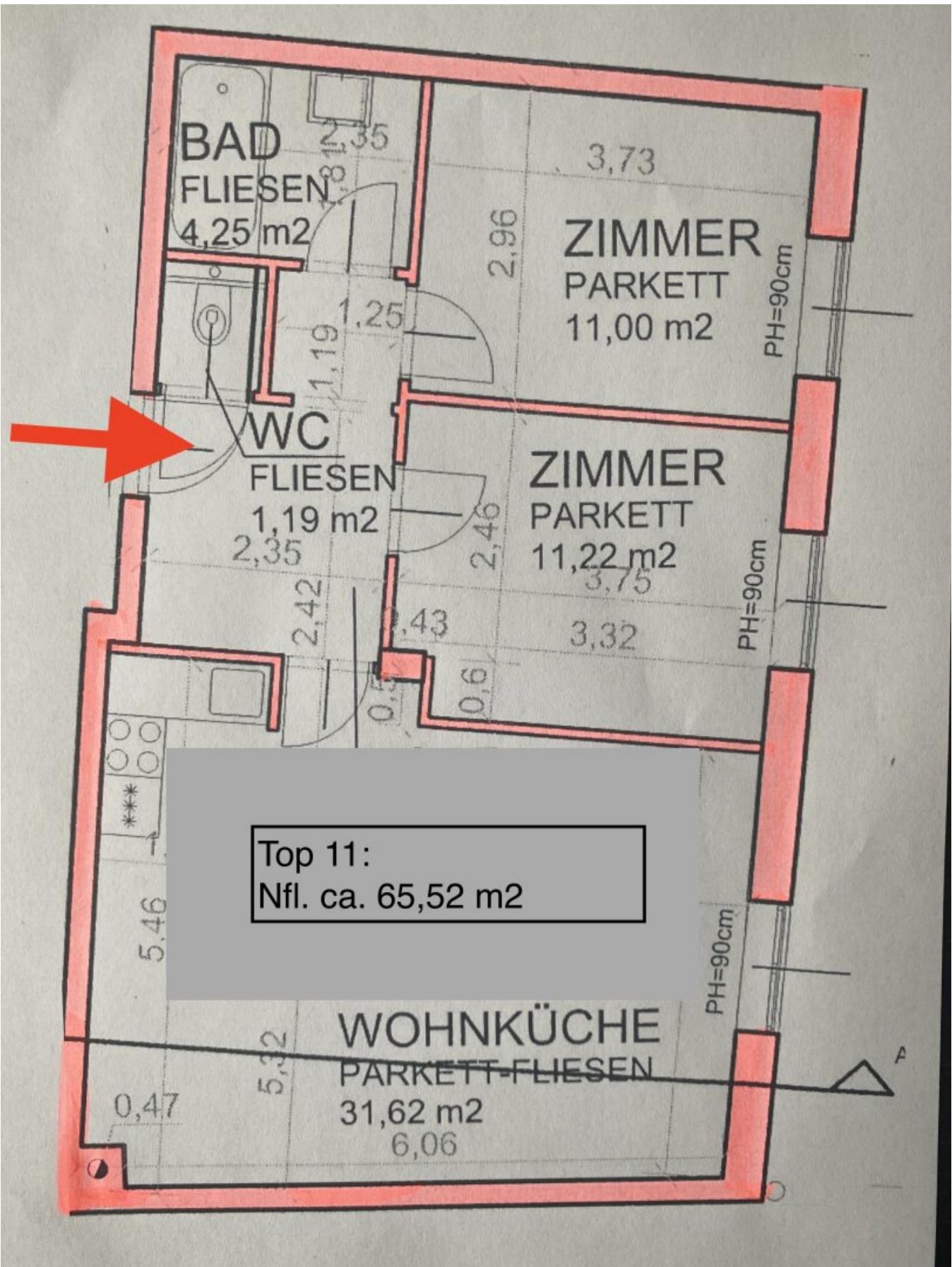


KI-bearbeitet









# Objektbeschreibung

## ENGLISH DESCRIPTION:

A modern apartment is for sale in Vienna's sought-after 4th district. Located in a quiet side street, this property offers a perfect combination of urban lifestyle and relaxed living atmosphere.

## HIGHLIGHTS OF THE APARTMENT:

- Top location - Central connection, only a few minutes' walk to the subway and the city center
- High-quality furnishings - modern bathroom, well-kept floors and stylish details
- Perfect infrastructure - stores, restaurants and cultural offerings in the immediate vicinity

## ROOM LAYOUT:

- entrance hall
- eat-in kitchen
- 2 rooms
- bathroom with walk-in shower and washing machine connection
- separate WC with hand basin
- cellar

## **EQUIPMENT:**

- fitted kitchen (with dishwasher, microwave, stove with ceramic hob, oven, fridge/freezer, dishwasher and extractor fan)
- gas central heating
- parquet flooring
- modern, large-format tiles
- washing machine connection
- towel dryer
- walk-in shower

## **LOCATION AND INFRASTRUCTURE:**

Floragasse offers an excellent combination of historical significance, central location and modern infrastructure, which is beneficial for both residents and visitors. The 4th district is known for its diverse infrastructure. There are numerous shopping facilities, restaurants, cafés and cultural institutions in the immediate vicinity. Educational institutions such as schools and universities are also within easy reach, making the area particularly attractive for students and families.

## **PUBLIC TRANSPORT CONNECTIONS:**

- U1 Taubstummengasse

The location offers excellent public transport connections. There are several streetcar and bus lines in the immediate vicinity, providing quick connections to other parts of the city. In addition, the Taubstummengasse subway station (line U1) is only a few minutes' walk away, making it easy to access the subway network.

## **PARKING FACILITIES:**

There are several parking options available for drivers in the surrounding area. At Floragasse 7a, you will find Rainer Garage, a third-generation family-run business that takes care of vehicle security. The garage offers spacious and well-lit parking spaces and caters to both short-term and long-term parkers.

## **RESUME:**

This apartment is ideal for owner-occupiers and investors alike. Don't miss out on this opportunity and arrange a viewing today!

## **DEUTSCHE BESCHREIBUNG:**

Zum Verkauf steht eine moderne Wohnung im begehrten 4. Bezirk Wiens. Diese Immobilie ist eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensgefühl und entspannter Wohnatmosphäre.

## **Highlights der Wohnung:**

- **Top-Lage** – Zentrale Anbindung, nur wenige Gehminuten zur U-Bahn und in die Innenstadt
- **Hochwertige Ausstattung** – Modernes Bad, gepflegte Böden und stilvolle Details
- **Perfekte Infrastruktur** – Geschäfte, Restaurants und Kulturangebote in unmittelbarer Nähe

## **RAUMAUFTEILUNG:**

- Vorraum
- Wohnküche
- 2 Zimmer

- Bad mit walk-in-Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit Handwaschbecken
- Keller

## **AUSSTATTUNG:**

- Einbauküche (mit Geschirrspüler, Mikrowelle, Herd mit Cerankochfeld, Backrohr, Kühl-/Gefrierkombi, Abwäsche und Dunstabzug)
- Gaszentralheizung
- Parkettböden
- moderne, großformatige Fliesen
- Waschmaschinenanschluss
- Handtuchtrockner
- walk-in-Dusche

## **LAGE UND INFRASTRUKTUR:**

Die Floragasse bietet eine ausgezeichnete Kombination aus historischer Bedeutung, zentraler Lage und moderner Infrastruktur. Der 4. Bezirk ist für seine vielfältige Infrastruktur bekannt. In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen. Zudem sind Bildungseinrichtungen wie Schulen und Universitäten gut erreichbar, was die Gegend besonders attraktiv für Studierende und Familien macht.?

## **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:**

- **U1 Taubstummengasse**

Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Straßenbahn- und Buslinien, die eine schnelle Verbindung zu anderen Teilen der Stadt ermöglichen. Zudem ist die U-Bahn-Station Taubstummengasse (Linie U1) nur wenige Gehminuten entfernt.

#### **PARKMÖGLICHKEIT:**

Für Autofahrer stehen in der Umgebung mehrere Parkmöglichkeiten zur Verfügung. In der Floragasse 7a, befindet sich die Rainer Garage, ein familiengeführtes Unternehmen in dritter Generation, das sich um die Sicherheit der Fahrzeuge kümmert. Die Garage bietet großzügige und gut beleuchtete Parkplätze und richtet sich sowohl an Kurzparker als auch an Dauerparker. ?

#### **RESÜMEE:**

Gemütliche Stadtwohnung mit praktischer Raumaufteilung. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung!

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

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

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

##### **Kinder & Schulen**

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

##### **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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap