

Panorama Living – Stilvoll wohnen mit Weitblick“ Perfekt für Zwei – bereit für mehr!




SwissLife
Select

Objektnummer: 6013/758

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,58 m²
Gesamtfläche:	119,83 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	785.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

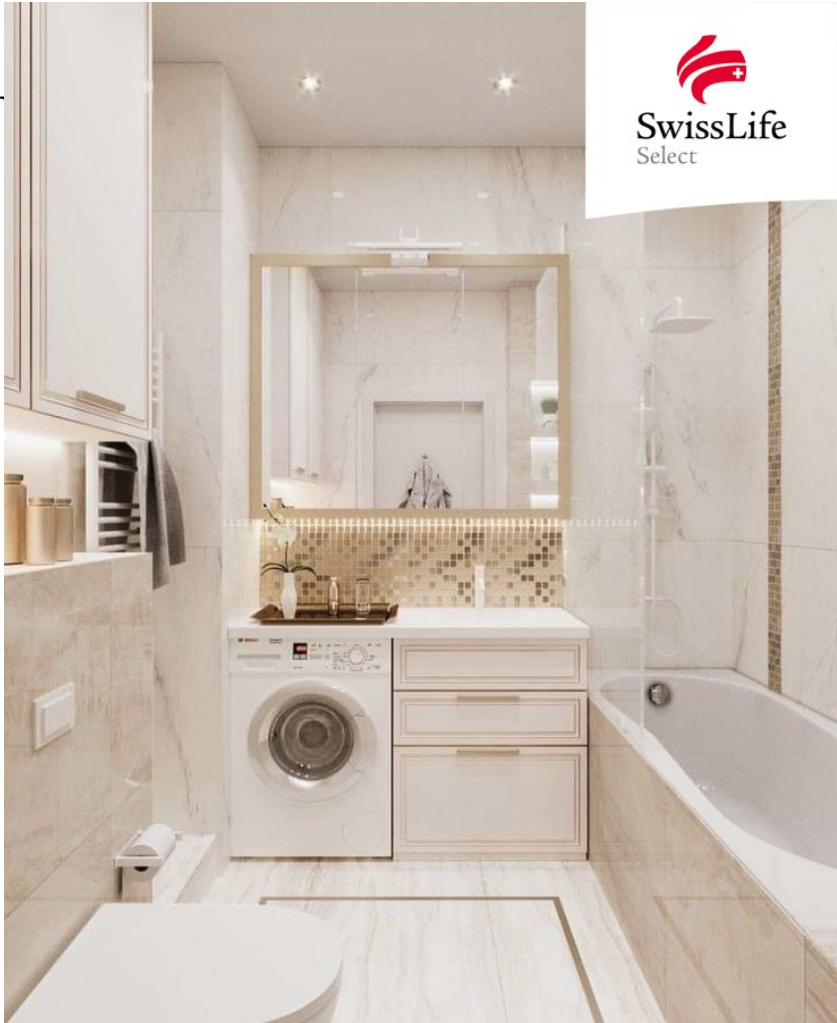


Stephanie Zowa

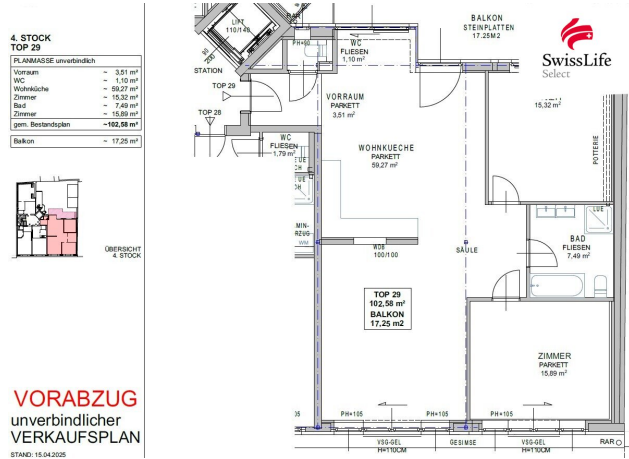
Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

T +43 664 30 699

Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.



min zur



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.

Außerdem wurden während der Revitalisierung, 2 weitere Geschosse im Dachgeschoß ausgebaut und es entstanden neue, luxuriöse Rooftop Apartments.

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 29 gestaltet sich wie folgt:

| Vorraum | Der Eingangsbereich wird durch ein Fenster mit natürlichem Licht durchflutet und bietet in den Nischen ausreichend Platz für eine Garderobe.

| WC | Separat vom Badezimmer und ebenso direkt vom Vorraum aus zugänglich!

| Wohnküche | Die offene Wohnküche verbindet Funktionalität mit Gemütlichkeit: Eine stilvolle Küchenzeile, ein heller Essbereich und eine komfortable Sitzecke schaffen ein einladendes Ambiente. Optional lässt sich auch eine Home-Office-Ecke einrichten. Von hier aus genießt man den direkten Zugang zum großzügigen Balkon.

| Badezimmer | Neben der hochwertigen Ausstattung mit großformatigen Fliesen, Badewanne, auch eine Walk-In Dusche, + Waschmaschinenanschluss und 2. WC

| Schlafzimmer | Abseits des Wohnzimmers bietet das private Schlafzimmer ausreichend Platz für ein Bett, einen Kleiderschrank und zusätzlichen Stauraum.

| 2. Schlafzimmer | Ausgerichtet in den ruhigen Innenhof!

| Terrasse | Die großzügige Balkonfläche von über 19 m² ist eine wahre Seltenheit inmitten der Stadt! Ideal zum Relaxen, Durchatmen 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!

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