

# GürtelGarten – Modern wohnen, entspannt im Grünen“ Urbaner Rückzugsort mit eigener Freifläche



  
SwissLife  
Select

**Objektnummer: 6013/993**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	95,37 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	117,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	655.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

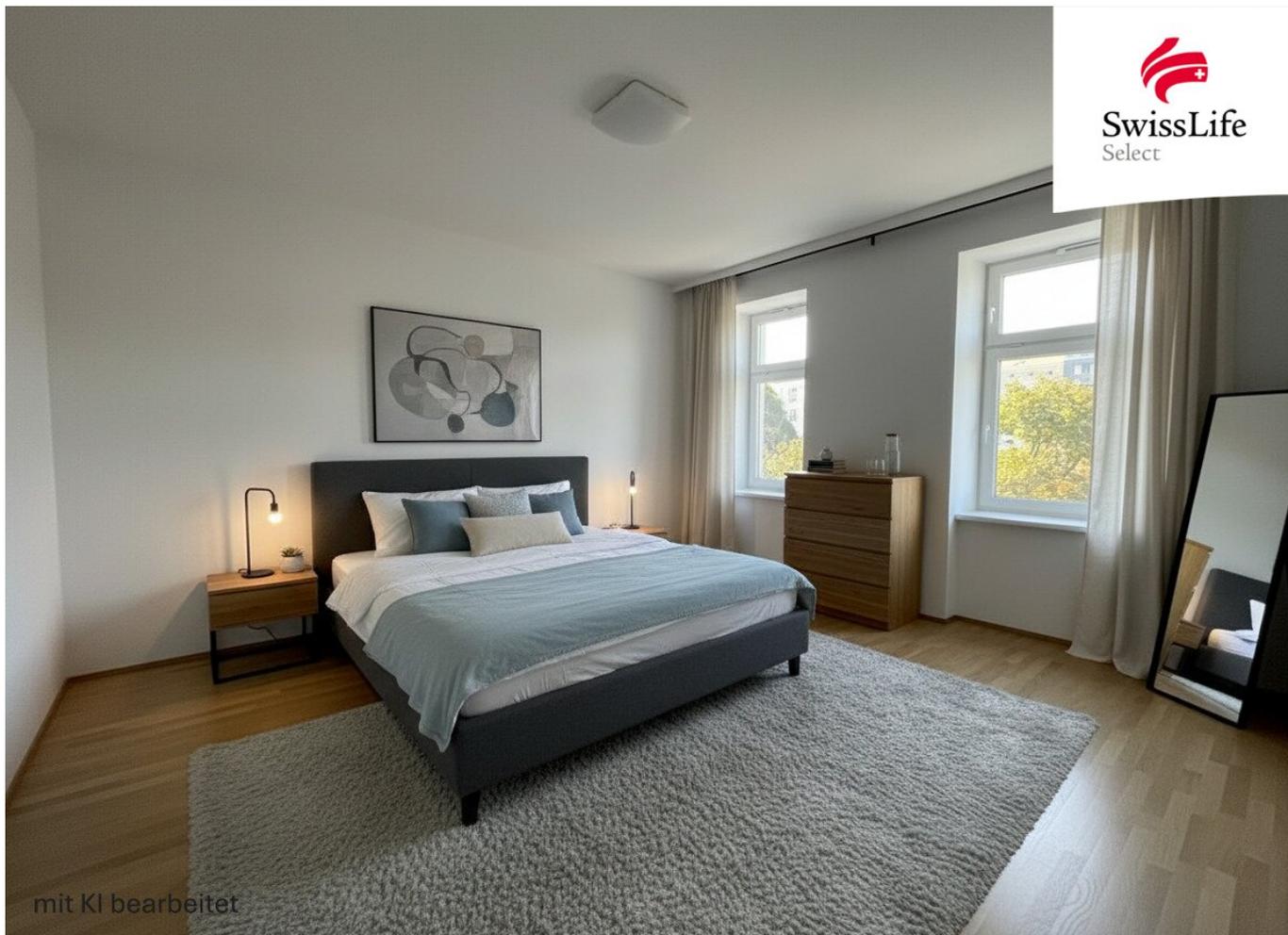
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Zowa**

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



mit KI bearbeitet



GürtelGarten – Modern wohnen, entspannt im Grünen“ Urbaner Rückzugsort mit eigener Freifläche



Ansprechpartnerin  
Stephanie Zowa

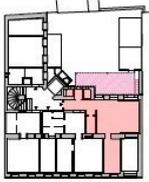
-  Zimmer  
2
-  Bäder  
1
-  WC  
1
-  Freiflächen  
21 m<sup>2</sup>
-  Fläche  
51 m<sup>2</sup>





**HOCHPATERRE  
TOP 6/7**

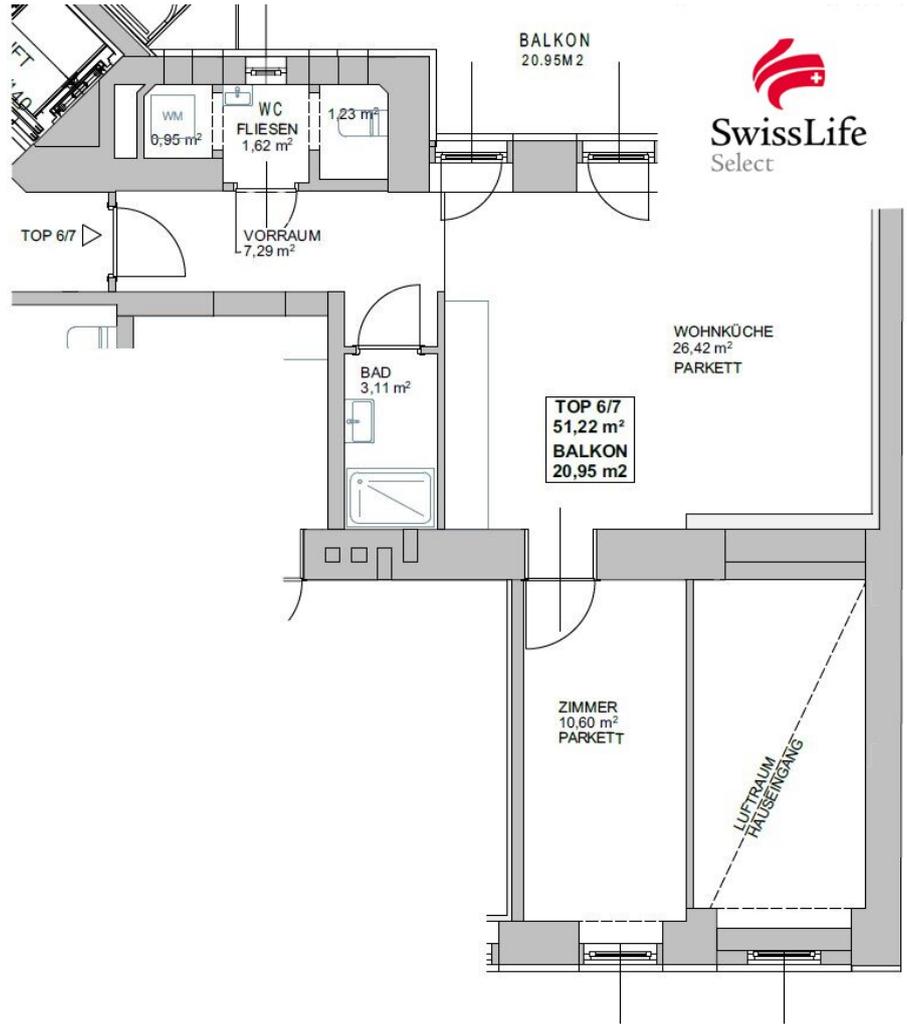
PLANMASSE unverbindlich	
Vorraum	~ 7,29 m <sup>2</sup>
WC, Vorr.	~ 1,62 m <sup>2</sup>
WC, WM	~ 0,95 m <sup>2</sup>
WC	~ 1,23 m <sup>2</sup>
Bad	~ 3,11 m <sup>2</sup>
Wohnküche	~ 26,42 m <sup>2</sup>
Zimmer	~ 10,60 m <sup>2</sup>
gem. Bestandsplan	~ 51,22 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Balkon	~ 20,95 m <sup>2</sup>



ÜBERSICHT  
HOCHPATERRE

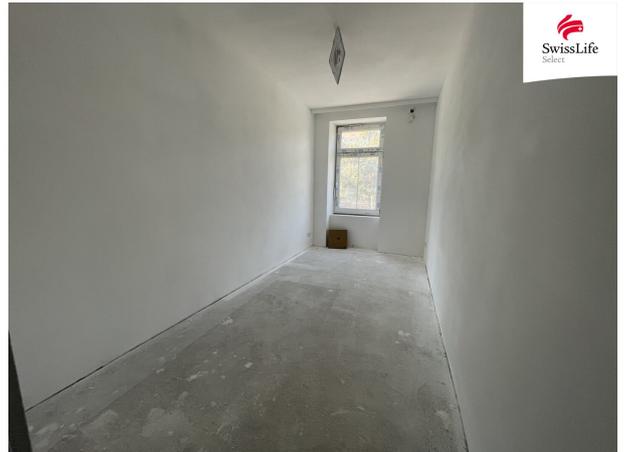
**VORABZUG**  
unverbindlicher  
VERKAUFSPLAN

STAND: 15.04.2025



Ansprechpartnerin  
**Stephanie Zowa**

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







  
SwissLife  
Select



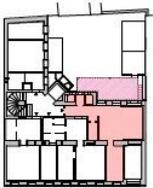
  
SwissLife  
Select



  
SwissLife  
Select

**HOCHPATERRE  
TOP 6/7**

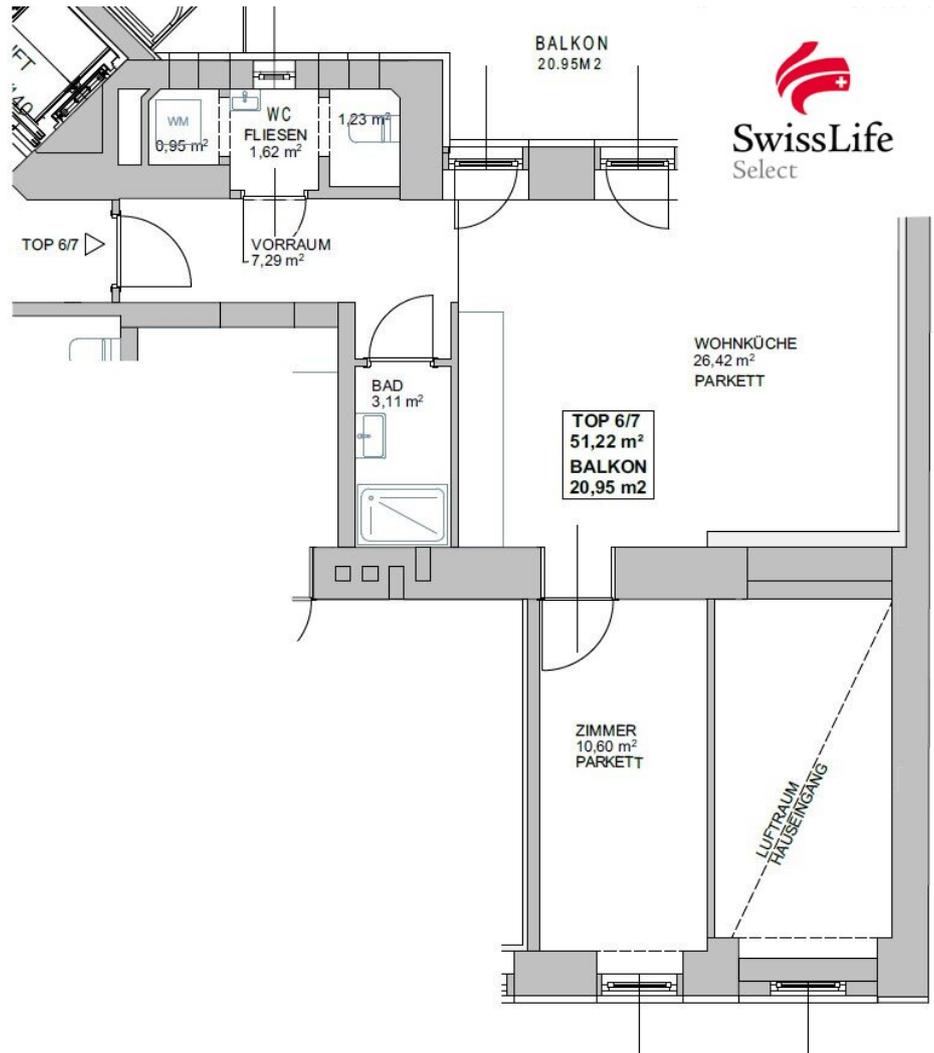
PLANMASSE unverbindlich	
Vorraum	~ 7,29 m <sup>2</sup>
WC, Vorr.	~ 1,62 m <sup>2</sup>
WC, WM	~ 0,95 m <sup>2</sup>
WC	~ 1,23 m <sup>2</sup>
Bad	~ 3,11 m <sup>2</sup>
Wohnküche	~ 26,42 m <sup>2</sup>
Zimmer	~ 10,60 m <sup>2</sup>
gem. Bestandsplan	~ 51,22 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Balkon	~ 20,95 m <sup>2</sup>



ÜBERSICHT  
HOCHPATERRE

**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
- **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 6-7 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** | Das Zimmer kann entweder als geräumiges Schlafzimmer mit einer Schrankraumnische gestaltet werden.

| **Balkon** | Mit mehr als 20 m<sup>2</sup> 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