Grüne Ruheoase mitten in Wien - Maisonnettenwohnung Nähe Schloss Belvedere mit Balkon und Terrasse - Fernblick!

Terrasse_Freifläche_2.Etage

Objektnummer: 7939/2300161535

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	98,00 m²
Lagerfläche:	4,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	154,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,36
Kaufpreis:	890.000,00 €
Betriebskosten:	298,00 €
Sonstige Kosten:	300,00 €

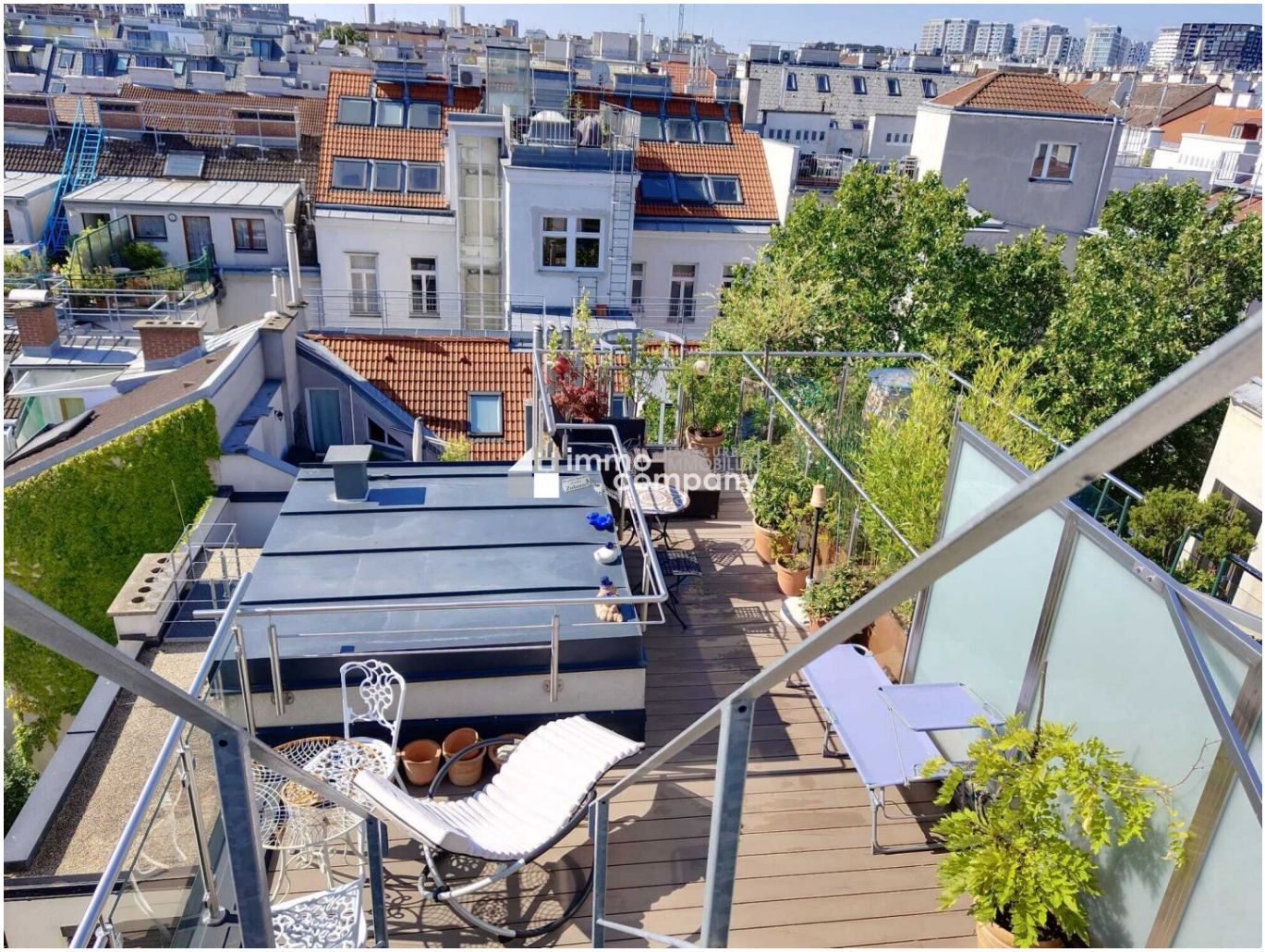
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Katharina Wiser

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf



Wir verkaufen/vermieten gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company HAAS & URBAN IMMOBILIEN

www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem gemütlichen Zuhause über den Dächern des 3. Bezirkes!

Diese sympathische, **sehr helle Maisonette-Wohnung** besticht durch ihre hervorragende Lage im Fasaviertel in der **Nähes von Schloss Belvedere** und dem **Botanischen Garten.**

Im Jahr 2015 wurde das gepflegte und sanierte, klassische Wiener Jahrhundertwende-Haus mit insgesamt drei **hochwertigen Dachgeschosswohnungen** aufgestockt.

Genießen Sie die Vorzüge des sonnigen und **ruhigen Wohnens auf zwei Etagen**, ergänzt durch **zwei wunderschöne Freiflächen mit Fernblick**, die zum Entspannen einladen.

Legen Sie sich einen Dachgarten ein, Relaxen im Liegestuhl, Kaffee trinken auf der Terrrasse - und das alles **in absoluter Ruhelage mitten in der Stadt**!

Die Wohnung ist mit einem **hochwertigen Echtholz-Eichenboden** ausgestattet, der für eine natürliche Behaglichkeit sorgt, eine **Fußbodenheizung** gewährleistet zudem ein angenehmes Wohnklima.

Eine offene, halbrunde Treppe führt Sie von der hellen unteren Etage mit **Wohnzimmer und Gästezimmer / Büro** in die lichtdurchflutete, private obere Etage.

Hier erwartet Sie ein **außergewöhnliches Badezimmer** mit Dusche und **freistehender Badewanne**, von der aus Sie einen schönen Blick auf den Stephansdom genießen können sowie **zwei Schlafräume**.

Für maximalen Komfort sorgt die in jedem Stockwerk installierte **Klimaanlage**, die sowohl Kühlen als auch Heizen kann, sowie die **solarbetriebenen, elektrischen Velux Außenrollos** und **Lamellen-Jalousien**, die bequem über eine Zentralsteuerung bedient werden können.

Hier die Vorteile dieser schönen Wohnung im Überblick:

- 4 lichtdurchflutete Zimmer

- 2 Badezimmer mit Dusche bzw. Dusche und Badewanne

- Toilette in jeder Etage
- 2 Terrassen in den absolut ruhigen Innenhof
- Hochwertige Maßküche mit Elektrogeräten von Siemens
- Klimaanlage in beiden Etagen
- Kleiner Einlagerungsraum im Keller
- freier Blick über die Dächer von Wien

Das **besondere Highligt** dieser Immobilie sind der **südseitig ausgerichtete Balkon** im unteren Wohngeschoss und die große **Terrasse** im Obergeschoss - über eine Treppe steht Ihnen auch noch eine weitere **Ebene mit Panoramablick über Wien** zur Verfügung!

Mehr Bilder und Informationen zur Immobilie sende ich Ihnen gerne auf Anfrage!

LAGE:

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Straßenbahn , Bus, U-Bahn, Schnellbahn und Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die **Straßenbahnlinien 1,18**, **D,71** und **O** bringen Sie innerhalb weniger Minuten direkt in die Innenstadt - der **Hauptbahnhof** ist **fußläufig** erreichbar.

Das **Botschaftsviertel,** das **Schloss Belvedere** mit dem botanischen Garten und der

Schweizergarten sind in direkter Nähe und laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein - oder spazieren Sie durch die **Innenstadt** mit ihren vielen **Sehenswürdigkeiten,**
Mussen und **Kaffehäusern**.

Zudem profitieren Sie von der Nähe zu Ärzten, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, höheren Schulen, Supermärkten, Bäckereien und Einkaufszentren.

Diese besondere Maisonette-Wohnung vereint urbanes Leben mit einem hohen Wohnkomfort und Ruhe - besser kann man in Wien kaum wohnen!

Lassen Sie sich dieses einmalige Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap