

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia nahe Innenstadt & Donaukanal



Objektnummer: 1128

Eine Immobilie von Roth Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,00 m ²
Nutzfläche:	79,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 57,01 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	156,86 €
USt.:	15,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

David Roth

Roth Immobilien
Große Neugasse 4
1040 Wien

H +43 660 450 81 55

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







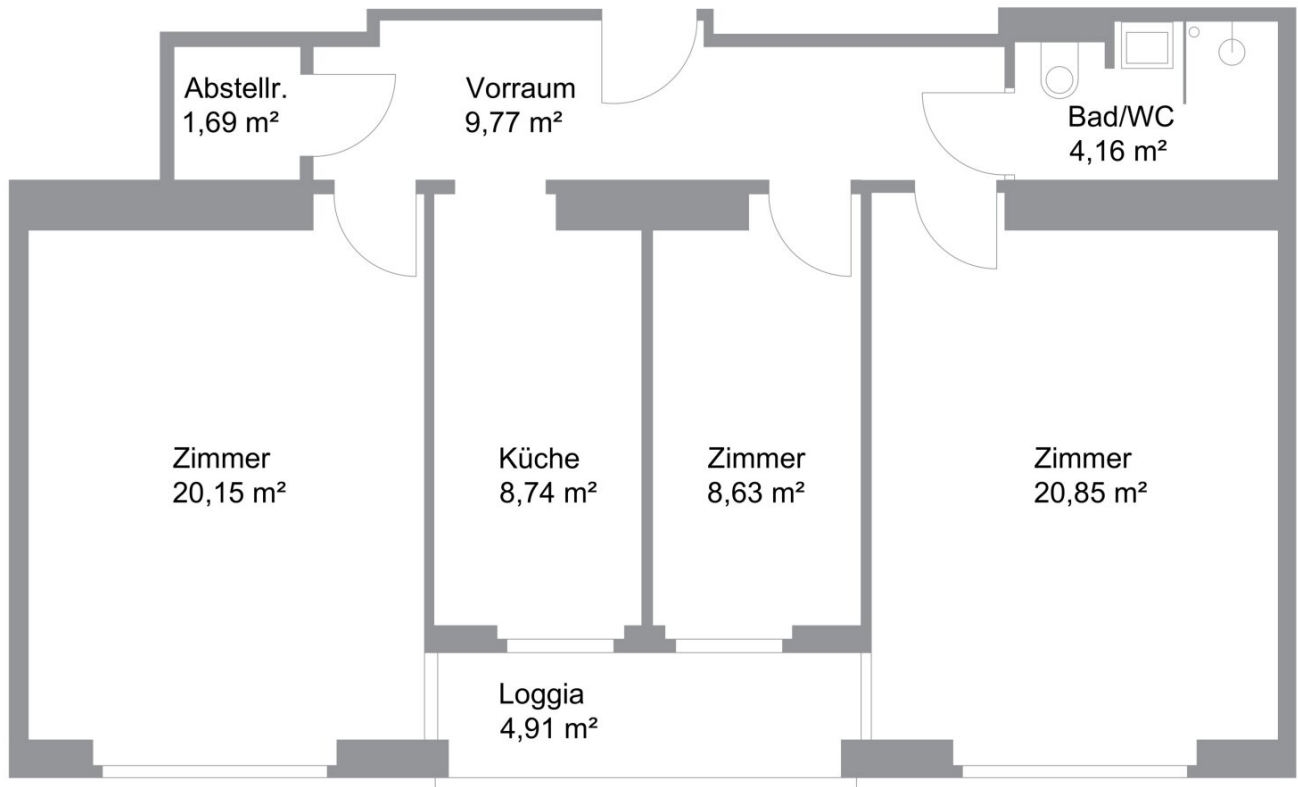












Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 74 m² Wohnfläche und einer ca. 5 m² großen Loggia, in ausgezeichneter Lage, nur wenige Schritte vom Donaukanal entfernt und in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß eines gepflegten Hauses und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Straßenbahn und U-Bahn direkt vor der Tür). Die Wohnräume sind mit naturfarbenem Eichenparkett versehen, während Feinsteinzeugfliesen in Bad und Küche für moderne Akzente sorgen. Deckenspots schaffen ein stimmungsvolles Lichtambiente in der gesamten Wohnung.

Sie betreten die Wohnung über einen großzügigen Vorraum, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind: ein freundliches Wohnzimmer, ein ca. 20 m² großes Schlafzimmer, ein separates Kabinett (ideal als Arbeits- oder Gästezimmer), eine separate Küche, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein praktischer Abstellraum. Die großzügige Loggia lädt zum Verweilen im Freien ein.

Die zentrale Lage bietet urbanes Lebensgefühl mit hoher Lebensqualität: Die Innenstadt ist fußläufig erreichbar, ebenso wie der Donaukanal und der Augarten, ideal für Sport, Erholung und Spaziergänge im Grünen. In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, verschiedene Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut.

Diese Wohnung eignet sich perfekt für alle, die das Stadtleben in einer zentrumsnahen Lage mit hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Grundriss genießen möchten, sei es zur Eigennutzung oder als wertbeständige Kapitalanlage.

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 <2.000m

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