

## **#SQ - FAMILIEN-TRAUM-WOHNUNG IM HERZEN DES 4. BEZIRKS**



**Objektnummer: 20558**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage       |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1040 Wien             |
| Baujahr:                      | 1970                  |
| Zustand:                      | Voll_saniert          |
| Alter:                        | Neubau                |
| Wohnfläche:                   | 122,42 m²             |
| Zimmer:                       | 5                     |
| Bäder:                        | 2                     |
| WC:                           | 2                     |
| Heizwärmebedarf:              | D 108,10 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 4,57                  |
| Kaufpreis:                    | 798.000,00 €          |
| Kaufpreis / m²:               | 6.518,54 €            |

## Ihr Ansprechpartner



**Adam Brandis**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufgengasse 8/3/6  
1010 Wien

T +43 699 81470580  
H +43 699 81470580  
F +43 1 796155815

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





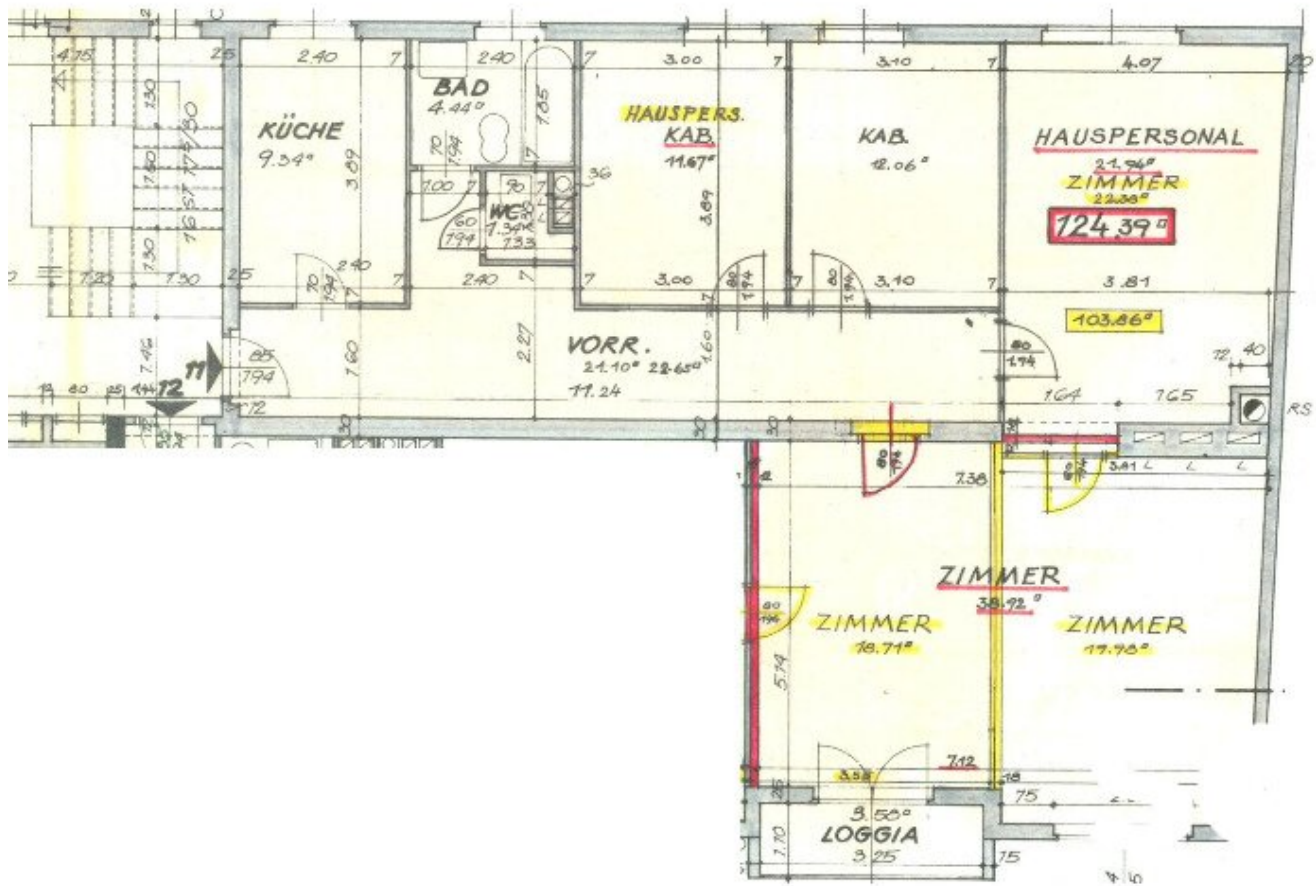














# Objektbeschreibung

## Stilvolles Wohnen im Herzen des 4. Bezirks

Diese exklusive Wohnung vereint urbanes Lebensgefühl mit hochwertigem Wohnkomfort. Gelegen im dritten Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses (mit Lift) bietet die Immobilie eine zentrale und zugleich ruhige Lage – zwischen der beliebten Margaretenstraße und der geschäftigen Wiedner Hauptstrasse gelegen, ist man hier auch von Naschmarkt, Schleifmühlviertel und der Oper nicht weit entfernt.

Die rund 122,4 m<sup>2</sup> große, generalsanierte Wohnung überzeugt durch eine großzügige, durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattung. Aktuell verfügt sie über 4 getrennt begehbare Zimmer, darunter ein beeindruckender Wohn- und Essbereich, der durch die Zusammenlegung zweier Räume entstand. Auf Wunsch lässt sich der ursprüngliche 5-Zimmer-Grundriss mit geringem Aufwand wiederherstellen.

Hochwertige Materialien, moderne Sanitärausstattung sowie ein harmonisches Lichtkonzept verleihen der Wohnung ein besonderes Flair. Die südwestseitige Loggia rundet das Wohlfühlpaket ab – ein perfekter Rückzugsort mitten in der Stadt.

### Highlights:

- Generalsanierung inkl. neuer Elektrik und Bäder
- Aktuell 4, optional 5 Zimmer
- Südwestseitige Loggia
- Teilweise Hofruhelage
- 2 moderne Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC & Handtuchheizkörper
- Geräumiger Vorraum mit Einbauschränken

- Zentralheizung
- Großes Kellerabteil
- Lift im Haus
- Fahrradraum
- Beste Infrastruktur & öffentlicher Nahverkehr direkt vor der Tür

**Nebenkosten monatlich:**

- Betriebskosten: € 299,88
- Heizkosten: € 60,34
- Warmwasser: € 68,95
- Rücklage: € 175,96

**EINE PERFEKT SANIERTE WOHNUNG IN BESTLAGE – MODERN, GERÄUMIG UND VIELSEITIG NUTZBAR.**

Ob als stilvolles Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Stadtmenschen – diese Immobilie bietet durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und zentrale Lage ein außergewöhnliches Wohnerlebnis mitten in Wien. Einziehen, wohlfühlen und das urbane Leben in vollen Zügen genießen!



## **KONTAKT:**

**Adam Brandis**

[+43 699 814 70 580](tel:+4369981470580)

[brandis@stadtquartier.at](mailto:brandis@stadtquartier.at)

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap