

EXKLUSIVE 3-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG IN BESTLAGE DES 1. BEZIRKS



Objektnummer: 4356/283

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 157,79 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,92
Kaufpreis:	830.000,00 €
Betriebskosten:	186,81 €
USt.:	18,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

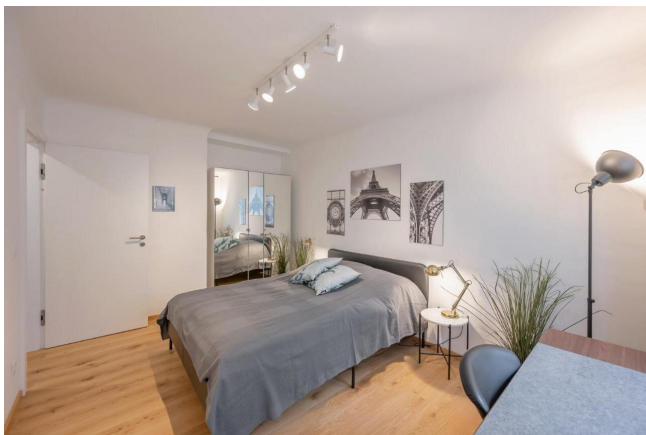
RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5















TOP 10

Lage

2.
OG

VR	6,84 m ²
WOHNKÜCHE	20,55 m ²
ZIMMER 1	12,24 m ²
ZIMMER 2	13,93 m ²
WC	0,84 m ²
AR	1,60 m ²
BAD	8,35 m ²
GESAMT WNF	64,35 m²
KELLER	ca. 2 m ²



Objektbeschreibung

Hochwertig saniert • Nur wenige Schritte zum Stephansplatz • Sofort bezugsfertig

Mitten im Herzen Wiens, nur wenige Gehminuten vom Stephansplatz entfernt, präsentiert sich diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung als perfekte Kombination aus urbanem Lifestyle, modernem Wohnkomfort und nachhaltiger Wertbeständigkeit.

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1962 und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihre hochwertige Ausstattung. Auf rundum elegant gestalteten Wohnflächen erwartet Sie ein Zuhause, das sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger äußerst attraktiv ist.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Wohnküche mit offenem Wohnbereich – ein idealer Ort für gesellige Abende und entspanntes Wohnen. Zwei separat begehbare Schlafzimmer, darunter ein ruhiges hofseitiges Schlafzimmer, bieten höchsten Wohnkomfort und ausreichend Privatsphäre.

Das moderne Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch ausgestattet. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das durchdachte Raumkonzept.

Highlights auf einen Blick

- Top-Innenstadtlage im 1. Bezirk
- Nur ca. 500 m zum Stephansplatz
- Hochwertig und stilvoll saniert
- Großzügige Wohnküche
- Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer
- Ruhiges Schlafzimmer zum Innenhof
- Badezimmer mit Wanne, Dusche & Doppelwaschtisch
- Separates WC
- Hochwertige Parkettböden

- Personenlift
- Kabel-/Sat-TV-Anschluss
- Perfekte Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Kaufpreis & Nebenkosten

Kaufpreis: € 830.000,00

Betriebskosten (brutto): € 198,29

Sonstige Kosten (brutto): € 102,85

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Auch für Anleger interessant

Neben der Eigennutzung eignet sich diese Wohnung hervorragend als nachhaltige Kapitalanlage. Aufgrund der ausgezeichneten Innenstadtlage und der hochwertigen Ausstattung bietet die Immobilie attraktives Vermietungspotenzial.

Besichtigung & Kontakt

Gerne präsentieren wir Ihnen diese exklusive Wohnung persönlich.

Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

? +43 664 3553 790

? +43 660 245 44 57

? b.franz@realgoodliving.at

Bitte beachten Sie, dass wir Anfragen ausschließlich bei vollständiger Angabe der Kontaktdaten inklusive Telefonnummer bearbeiten können.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Wir beraten Sie kompetent, diskret und professionell – von der Erstberatung bis zum erfolgreichen Abschluss.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap