

Citynah wohnen | Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon – 1030 Wien



Objektnummer: 7419/215

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,53 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,65 m ²
Heizwärmebedarf:	D 123,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,47
Kaufpreis:	695.000,00 €
Betriebskosten:	171,33 €
USt.:	17,13 €
Provisionsangabe:	

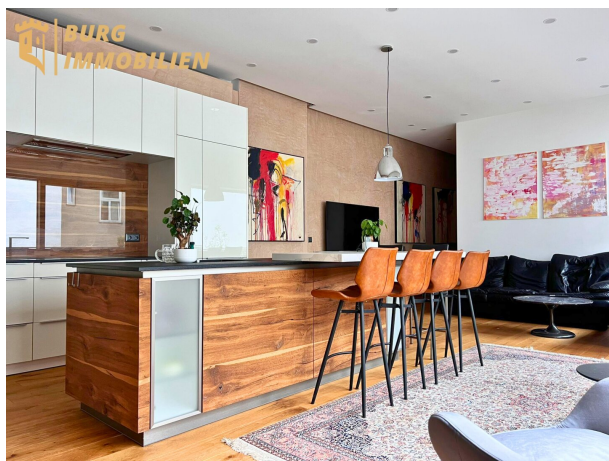
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

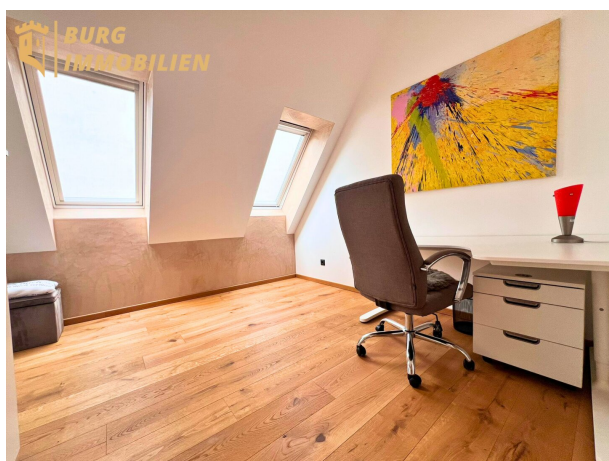
Ihr Ansprechpartner

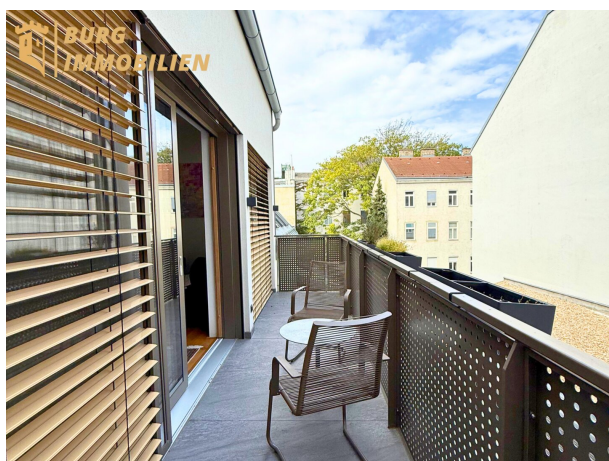
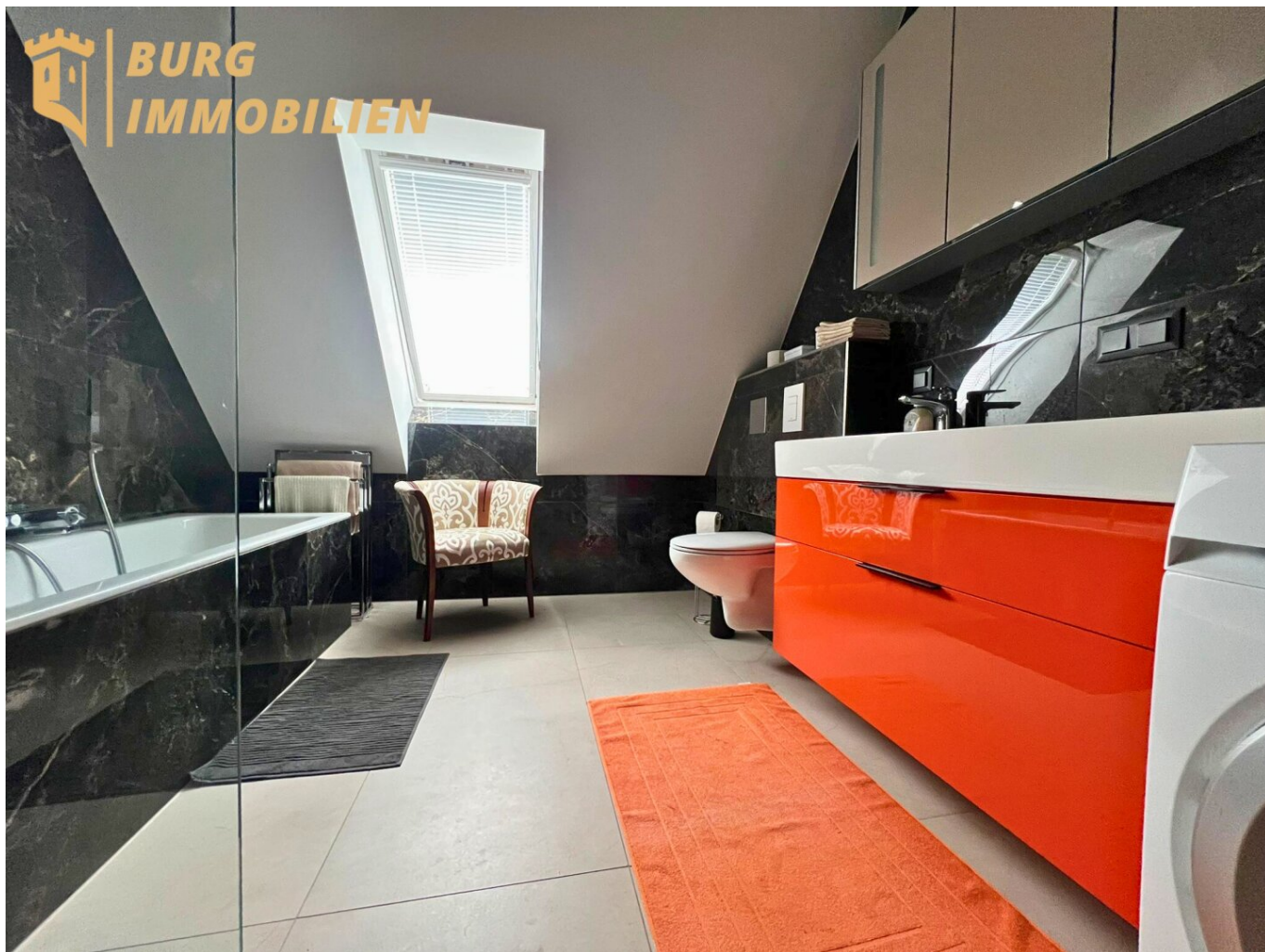


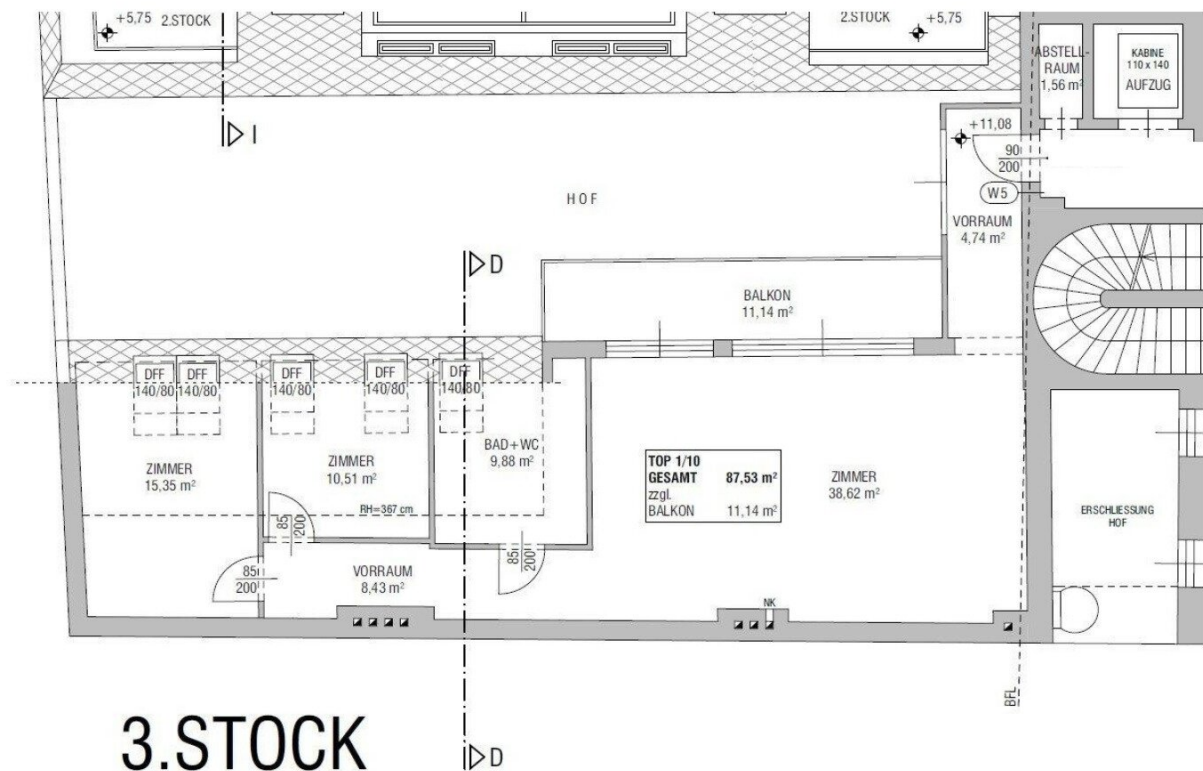
Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188









3.STOCK

Objektbeschreibung

Diese exklusive Wohnung befindet sich in einem Zinshaus, das zwischen 2014 und 2021 behutsam modernisiert und technisch auf den neuesten Stand gebracht wurde. Besonders hervorzuheben ist der linke Gebäudetrakt: Dieser wurde komplett entkernt, wärmegeklämmt und mit neuen Leitungen (Strom, Wasser, Gas) sowie tragfähigen Böden und Decken ausgestattet.

[Jetzt virtuell besichtigen!](#)

Raumaufteilung – hell, funktional und vielseitig nutzbar

- Der **erste Vorraum (ca. 4,7 m²)** bildet den Eingangsbereich der Wohnung – mit Platz für Garderobe
- Ein großzügiger **Wohnbereich mit ca. 38,6 m²** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum **Balkon (11,14 m²)** mit Blick in den ruhigen Innenhof.
- Zwei weitere Zimmer mit **ca. 15,4 m² und 10,5 m²** eignen sich ideal als **Schlafzimmer** und **Homeoffice oder Kinderzimmer**.
- Der **Vorraum (8,4 m²)** schafft eine angenehme Empfangssituation und verbindet die Räume sinnvoll miteinander.
- Das **moderne Badezimmer (ca. 9,9 m²)** ist mit **Badewanne, bodengleicher Dusche und WC** ausgestattet – elegant, zeitlos und hochwertig.

Ausstattung – durchdacht bis ins Detail

Diese Wohnung wurde mit besonderem Augenmerk auf Qualität und Ästhetik ausgestattet:

- **Großzügige Raumhöhe** (ca. 3,07 m) und hochwertige Parkettböden aus massiver Eiche
- **Fußbodenheizung**, betrieben über moderne **Vaillant Brennwerttechnik**
- **Klimaanlage** für ganzjährigen Wohnkomfort
- Große **Alu-Holz-Fenster und Hebeschiebetüren** von Josko mit Raffstores
- Maßgefertigte Tischlerküche mit Kochinsel und Premium-Geräten

- **Exklusive Badgestaltung:** Feinsteinzeug im Naturstein-Look (120×60 cm), Badewanne von Bette, rahmenlose Glasdusche (Palme), Designarmaturen von Hansgrohe, Badmöbel von Villeroy & Boch und Laufen
- **Stimmungslicht, LED-Spots**
- **Sicherheitstür** und rahmenlose Innentüren aus Massivholz

Lage – Zwischen Stadtzentrum und Grünraum

Die Liegenschaft liegt ruhig und dennoch zentral – eingebettet zwischen dem lebendigen Rennweg, dem Belvedere und der Landstraßer Hauptstraße. Die **Klinik Landstraße**, zahlreiche Nahversorger, Apotheken, Schulen, Cafés und Restaurants sind zu Fuß erreichbar. Auch die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet:

- **U-Bahn U3:** Kardinal-Nagl-Platz in ca. 7 Gehminuten
- **S-Bahn Rennweg:** in wenigen Minuten erreichbar
- **Straßenbahnlinien 71, O, 18** sowie diverse Busverbindungen
- Die Wiener Innenstadt ist mit dem Auto oder den Öffis in rund 10 Minuten erreichbar

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die das Besondere suchen:

Ob als stilvoller Hauptwohnsitz, exklusives Cityrefugium oder wertbeständige Anlage – hier wohnen Sie elegant, zentral und mit Komfort auf hohem Niveau. Die seltene Kombination aus Altbaucharme, Neubauqualität und hervorragender Lage macht dieses Angebot einzigartig.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

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 <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap