

**Exklusive Erstbezug: Luxuswohnung mit 369m<sup>2</sup>, Balkon, Terrassen und Garage in Top-Lage von Wien!**



**Objektnummer: 7188/75**

**Eine Immobilie von Kalas Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	369,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	10.500.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.000,00 €
<b>Heizkosten:</b>	260,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	733,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

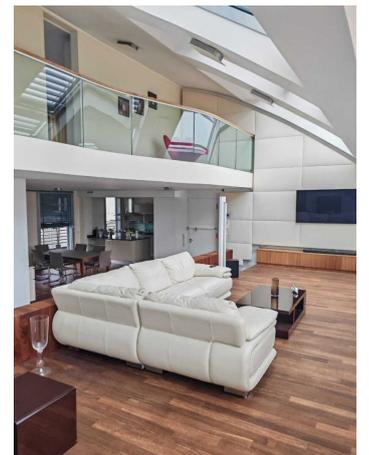
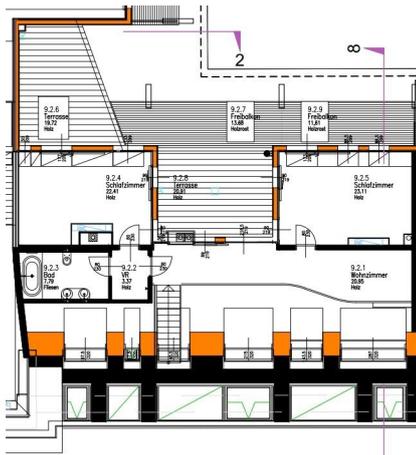
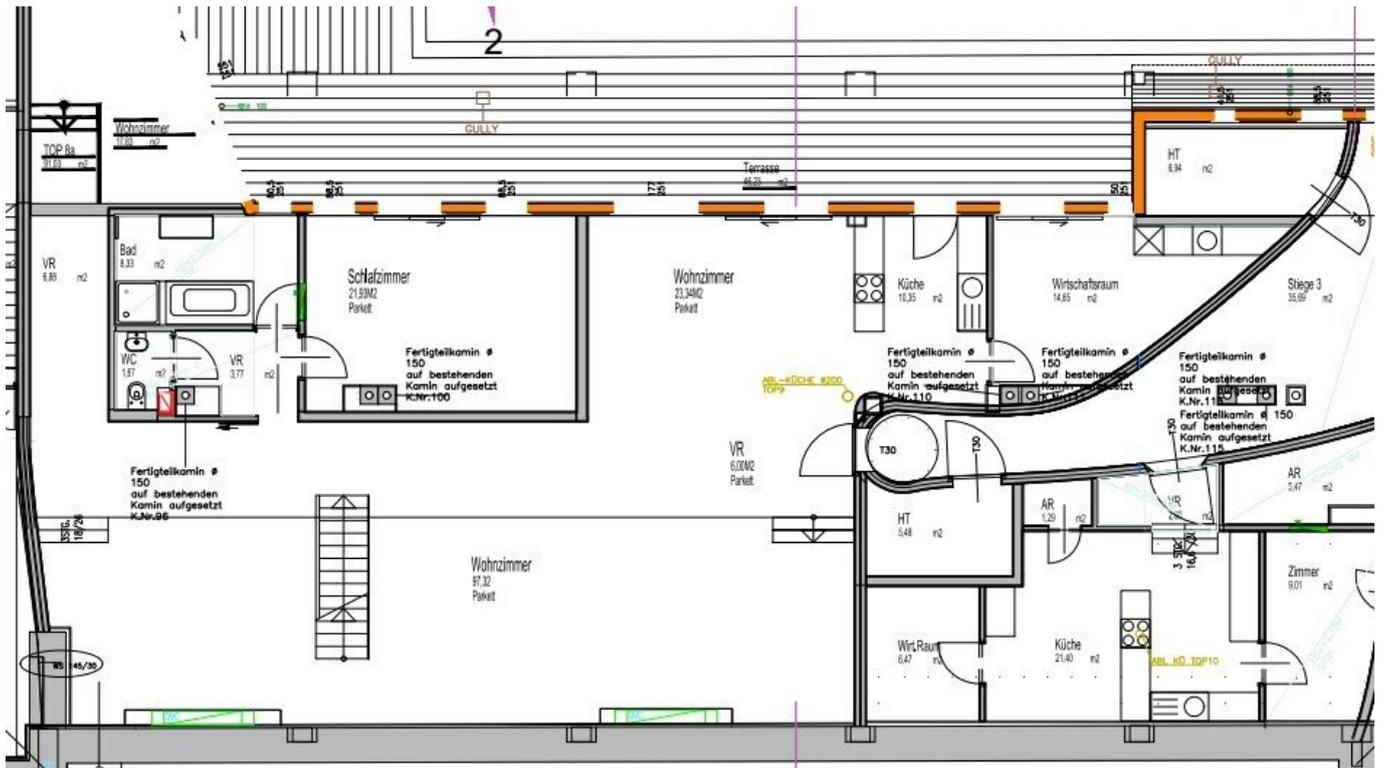
## Ihr Ansprechpartner

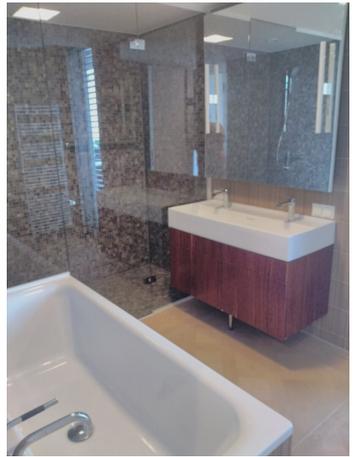
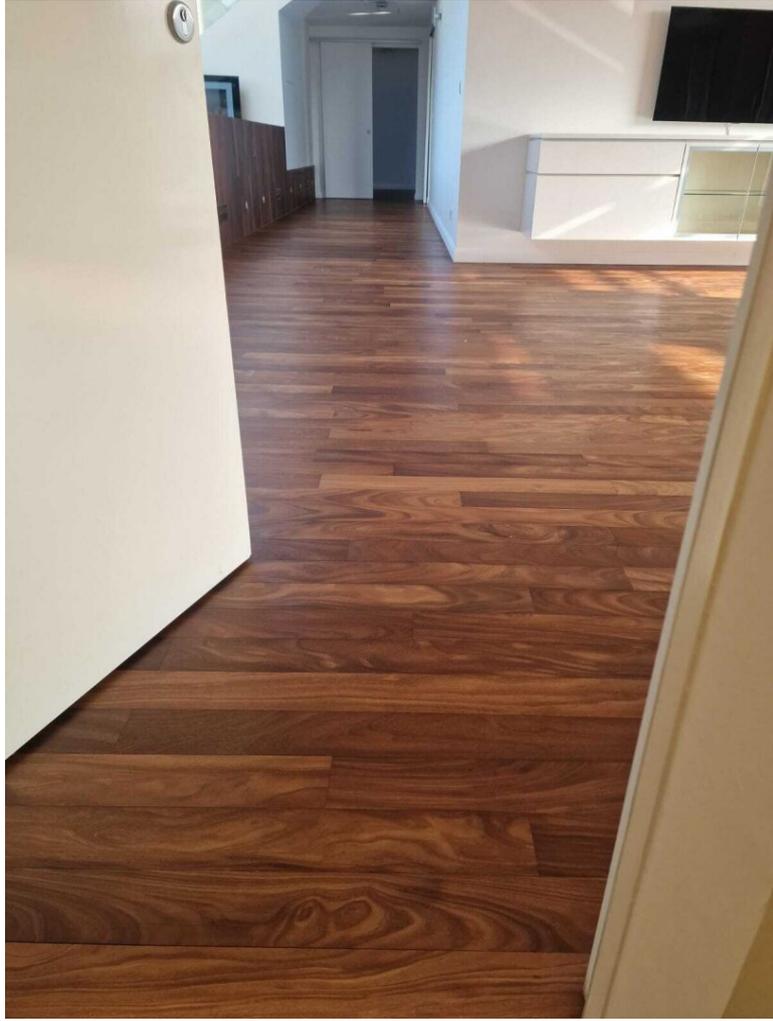


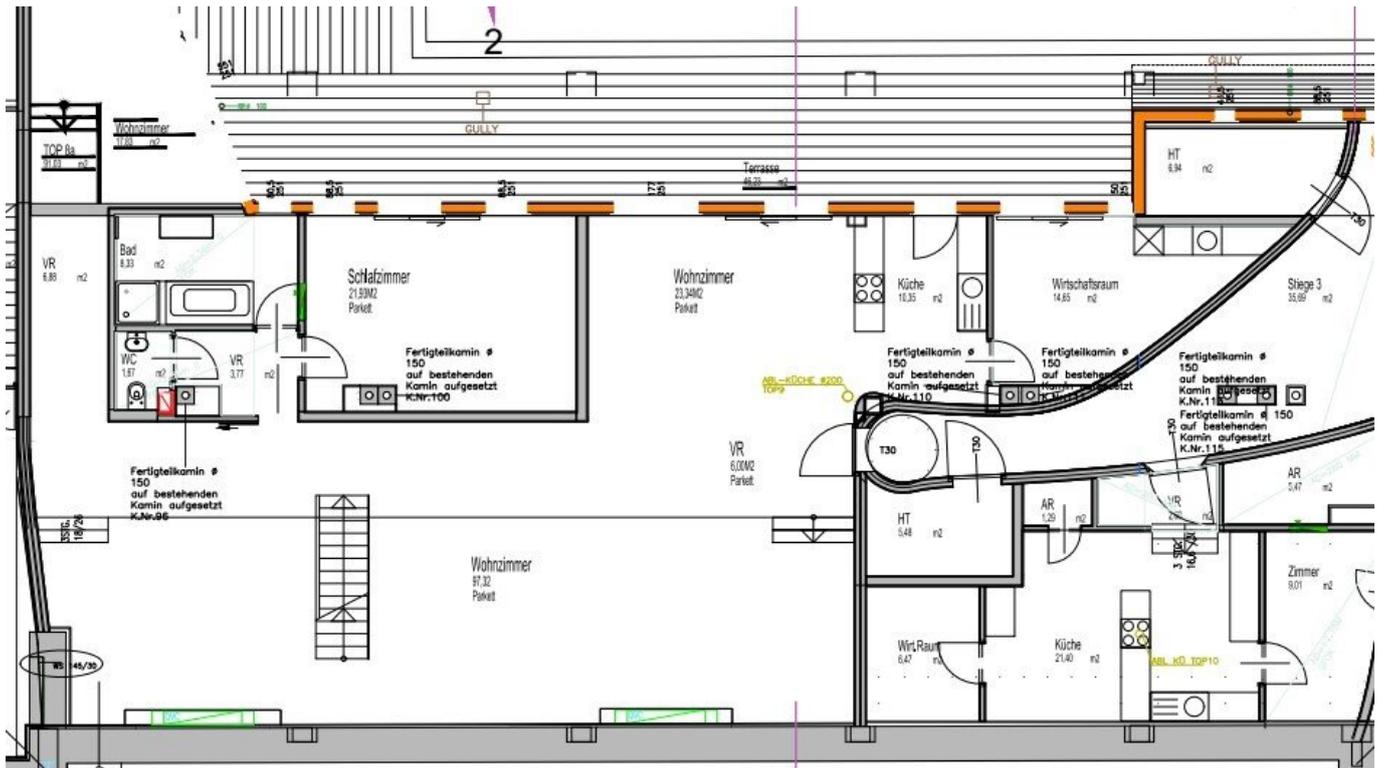
**Miroslav Stojadinovic**

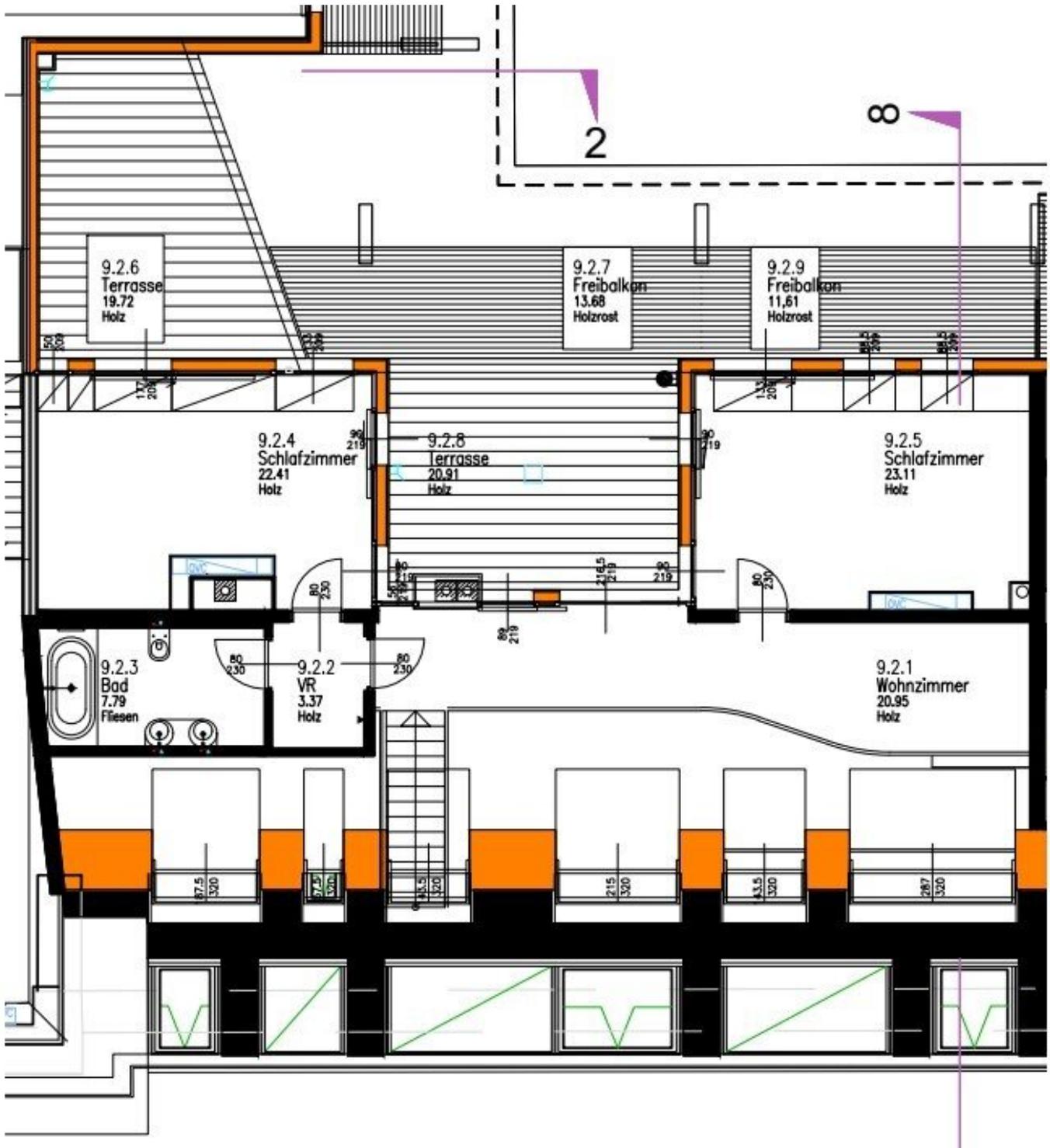
Kalas Immobilien GmbH  
Parkring 12  
1010 Wien











## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in bester Lage von Wien! Diese exklusive Wohnung befindet sich im renommierten 1. Bezirk, dem Herzen der österreichischen Hauptstadt. Mit einem Kaufpreis von 10.500.000,00 € bietet sie Ihnen auf 369m<sup>2</sup> alles, was Sie für ein luxuriöses und komfortables Leben brauchen.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von einem Gefühl von Eleganz und Stil umgeben sein. Der Erstbezug garantiert Ihnen eine hochwertige Ausstattung und modernes Design. Die großzügige Fläche von 369m<sup>2</sup> verteilt sich auf 6 Zimmer und bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnwünsche. Hier können Sie sich frei entfalten und Ihre Visionen von einem perfekten Zuhause verwirklichen.

Ein Highlight der Wohnung sind die insgesamt drei Außenbereiche. Der Balkon sowie die zwei Terrassen bieten Ihnen einen traumhaften Blick über die Stadt, die grüne Umgebung und sogar bis zu den Bergen. Hier können Sie den Sonnenaufgang über Wien genießen oder bei einem Glas Wein den Tag ausklingen lassen. Die hochwertigen Fliesen und das Parkett sorgen dabei für ein angenehmes Barfußgefühl.

Auch im Inneren der Wohnung bleiben keine Wünsche offen. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und die großzügigen Fensterflächen lassen viel natürliches Licht in die Räume. Die Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Abenteuer. Die beiden Badezimmer sind mit Fenstern ausgestattet und verfügen über eine Badewanne sowie eine Dusche, die für entspannende Wellness-Momente sorgen.

Die Lage der Wohnung ist unschlagbar. Mit einem atemberaubenden Blick über die Stadt und die grüne Umgebung sind Sie mitten im Geschehen und doch weit genug entfernt vom Trubel der Stadt. Die Verkehrsanbindung ist ideal, sowohl mit dem Bus, der U-Bahn, der Straßenbahn und dem Bahnhof sind Sie schnell an Ihrem Ziel. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - von Ärzten und Apotheken über Schulen und Kindergärten bis hin zu Supermärkten und Einkaufszentren. Auch kulturelle Highlights wie Theater, Museen und die Universität sind in wenigen Minuten erreichbar.

### **Eigene beheizbare Garage!**

Überzeugen Sie sich selbst von dieser exklusiven Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Mit dieser Wohnung erfüllen Sie sich den Traum vom luxuriösen Wohnen in Wien!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap