

**Stilvoll residieren mit Blick aufs Palais Rasumofsky!**



**Objektnummer: 5387/7655**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,46 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 37,43 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	121,31 €
Heizkosten:	67,65 €
USt.:	25,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefanie Vidovic**

MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18





MASTIMMOBILIEN



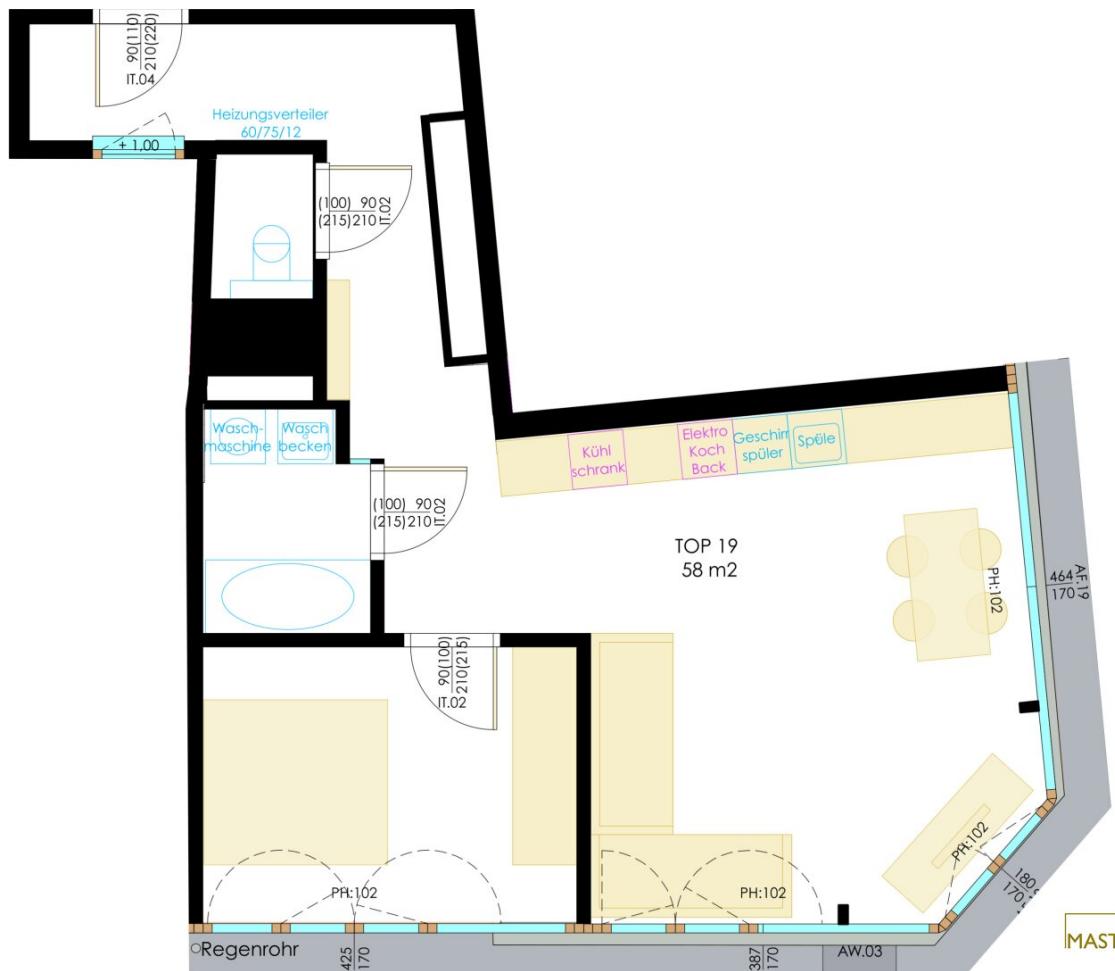
MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einer besonderen Eigentumswohnung mit unvergleichbarem Flair und Ruheoase mitten in der Stadt?**

Dann sind Sie hier genau richtig!

Zum Verkauf steht eine stilvolle **2-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss** eines im Jahr 2021 errichteten Dachausbaus. Der moderne Lift mit Glasfront bringt Sie bequem bis vor die Wohnungstür und ermöglicht Ihnen zusätzlich einen herrlichen Blick in den ruhigen Innenhof.

Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und das besondere Wohngefühl. Dank der einzigartigen Fensterfronten und der südwestlichen Ausrichtung genießen Sie ein gemütliches Zuhause mit viel Licht und einem einzigartigen Ausblick.

## Highlights der Wohnung:

- Panoramafenster im Wohnzimmer und Schlafzimmer mit Blick auf den Garten des Palais Rasumofsky
- Klimaanlage - wird noch verbaut
- Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima
- Eichenparkettboden in den Wohnräumen
- Elektrische Außenbeschattung für heiße Sommertage
- Badezimmer mit Badewanne
- Separate Toilette
- Zentraler Vorraum mit optimaler Aufteilung
- Absolute Ruhelage – Wohnen mitten in der Stadt und dennoch fern vom Trubel

## Lage:

Die Wohnung befindet sich im traditionsreichen **3. Wiener Gemeindebezirk**, nur wenige Gehminuten von der Landstraße entfernt. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Öffentliche Verkehrsmittel wie die U3, Straßenbahn- und Buslinien sind rasch erreichbar, sodass Sie die Wiener Innenstadt in nur

wenigen Minuten erreichen.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum **Palais Rasumofsky**, das Sie nicht nur vom Fenster aus bewundern, sondern auch bei einem Spaziergang in der Umgebung erleben können. Ebenso laden der nahegelegene Stadtpark sowie das Belvedere zu erholsamen Spaziergängen im Grünen ein. Diese Lage vereint urbanes Leben mit Kultur und Natur – ideal für alle, die das Besondere suchen.

### **Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser außergewöhnlichen Dachgeschosswohnung begeistern!**

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

##### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

##### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap