

## WOHNEN IM HERZEN WIENS - 5. STOCK - KLIMAANLAGE



**Objektnummer: 5570/621**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Salzgries
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,15 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	72,25 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,32
Kaufpreis:	747.900,00 €
Betriebskosten:	116,57 €
USt.:	11,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

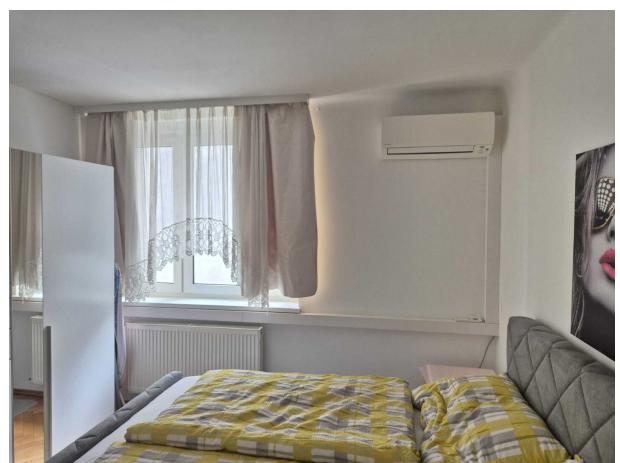
## Ihr Ansprechpartner

### Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 6605195782

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

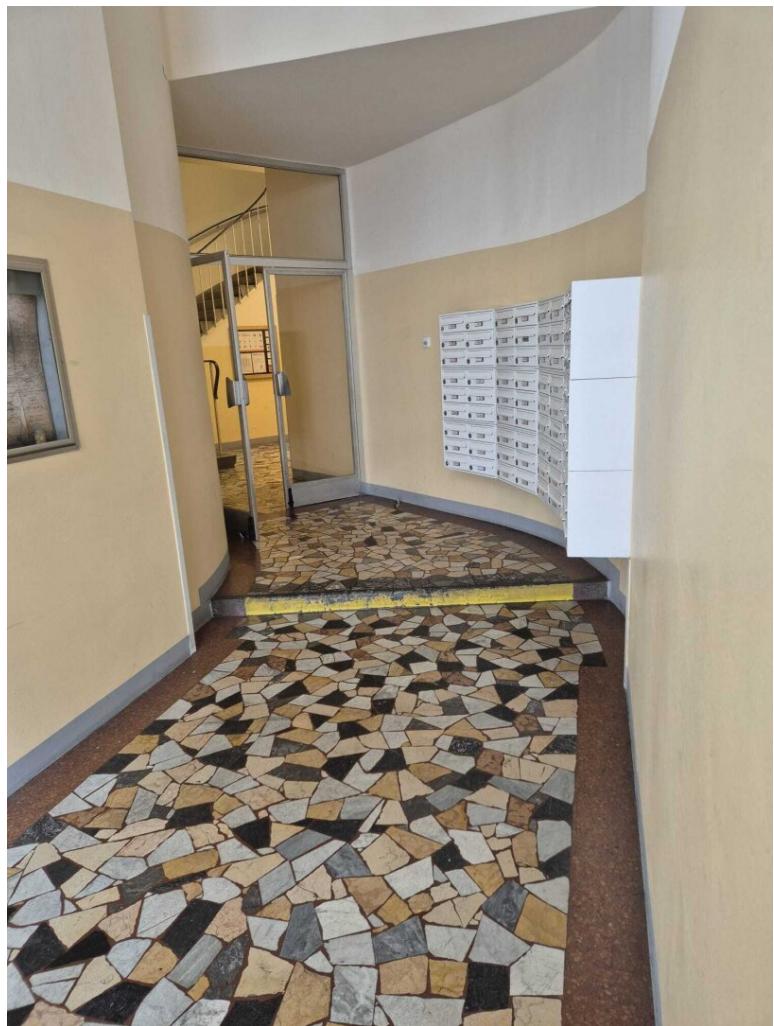


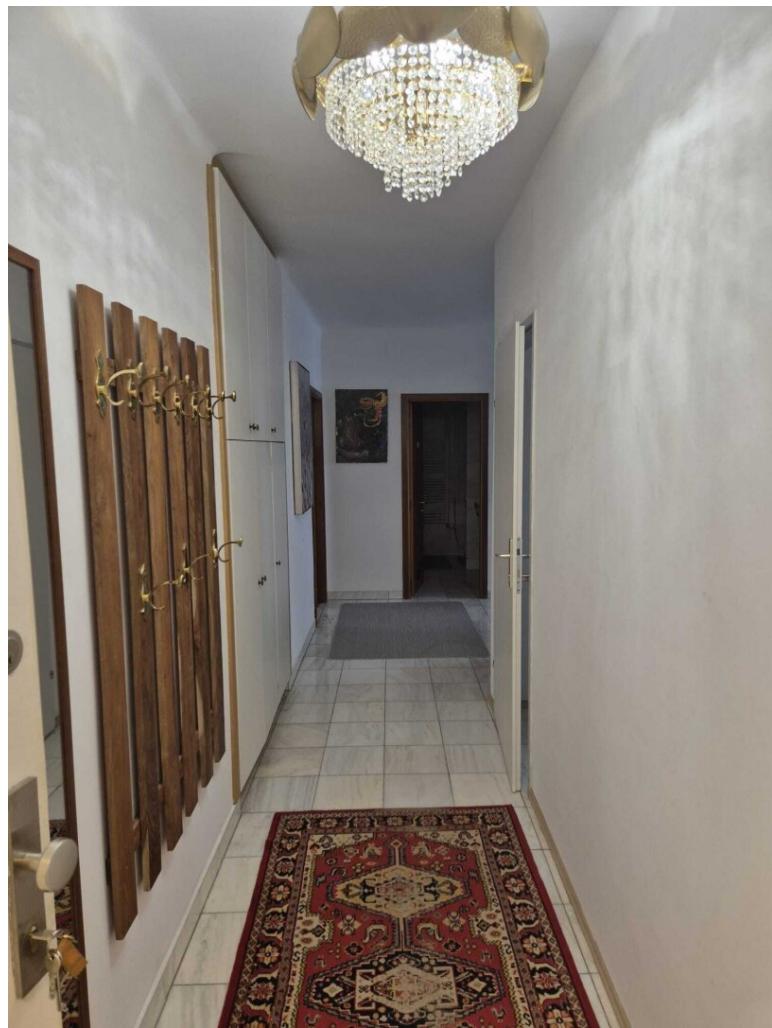












# Objektbeschreibung

## Tolle Wohnung mit Stadtblick im Herzen von 1010 Wien!

Wir freuen uns, Ihnen diese traumhafte Terrassenwohnung im 5. Liftstock eines modernen Gebäudes im begehrten 1. Bezirk von Wien anzubieten. Diese Immobilie ist ideal für junge Familien oder Investoren, die ein hochwertiges Zuhause in einer der attraktivsten Lagen der Stadt suchen.

- **Lage:** 1010 Wien – zentral gelegen, umgeben von den kulturellen Highlights und dem pulsierenden Leben der Stadt.
- **Kaufpreis:** eine wertvolle Investition in eine exklusive Premiumlage.
- **Fläche:** 71,15 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in 3 Zimmer – perfekt für Paare, kleine Familien oder als Anlageobjekt. (kleine Loggia über den Gang begehbar in den Innenhof gerichtet)
- **Zustand:** Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist sofort bezugsfertig.
- **Besonderheiten:** Die Wohnung verfügt über eine Klimaanlage, die für angenehme Temperaturen sorgt.
- **Ausstattung:** Fliesen und Parkett sorgen für ein hochwertiges Wohnambiente. Eine moderne Gastherme von Vaillant sowie eine Einbauküche mit allen Geräten sind ebenfalls vorhanden. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, und das WC ist separat.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Busse, U-Bahnen, Straßenbahnen und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der gesamten Stadt.

In der Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen, darunter Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie Universitäten und höhere Schulen. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls nur wenige Schritte entfernt, sodass für Ihren täglichen Bedarf bestens gesorgt ist.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, in diese exklusive Terrassenwohnung zu investieren oder Ihr neues Zuhause im Herzen von Wien zu finden! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## **Fantastic apartment with city view in the heart of 1010 Vienna!**

We are pleased to offer you this stunning terrace apartment on the 5th floor of a modern building in the sought-after 1st district of Vienna. This property is ideal for young families or investors looking for a high-quality home in one of the most attractive locations in the city.

- **Location:** 1010 Vienna – centrally located, surrounded by cultural highlights and the vibrant life of the city.
- **Purchase price:** €749,000.00 – a valuable investment in an exclusive location.
- **Area:** 71.15 m<sup>2</sup>, divided into 3 rooms – perfect for couples, small families, or as an investment property. (small loggia accessible from the hallway facing the courtyard)
- **Condition:** The apartment is in very good condition and ready for immediate occupancy.
- **Special features:** The apartment has air conditioning, ensuring pleasant temperatures. In the case of rental, a free rent applies, making this property an excellent investment opportunity.
- **Features:** Tiles and parquet flooring create a high-quality living ambiance. A modern gas boiler from Vaillant and a fitted kitchen with all appliances are also available. The bathroom is equipped with a bathtub, and the toilet is separate.

The public transport connections could not be better: buses, subways, trams, and the train station are in close proximity, allowing for quick access to the entire city.

In the surrounding area, you will find all essential facilities, including doctors, pharmacies, clinics, schools, kindergartens, as well as universities and higher education institutions. Supermarkets and bakeries are also just a few steps away, ensuring that your daily needs are well taken care of.

Don't miss the opportunity to invest in this exclusive terrace apartment or to find your new home in the heart of Vienna! Contact us for more information or to schedule a viewing appointment.

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap