EXKLUSIVES WOHNEN MITTEN IN WIEN!



Objektnummer: 6162

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	172,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,40 kWh / m² * a
Kaufpreis:	2.500.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



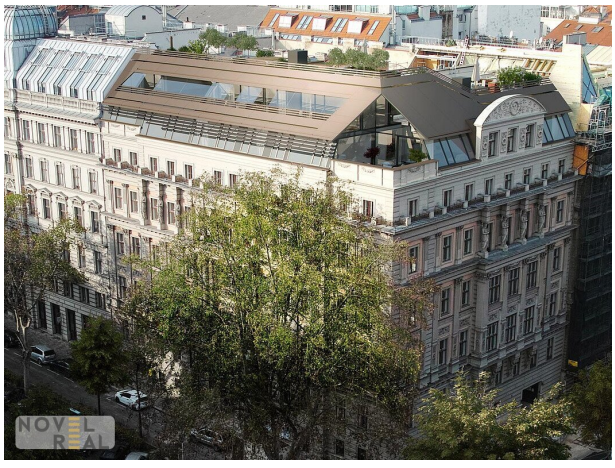
Nina Jordanov

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotherrgasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 1 3614014
H +43 660 4427200











































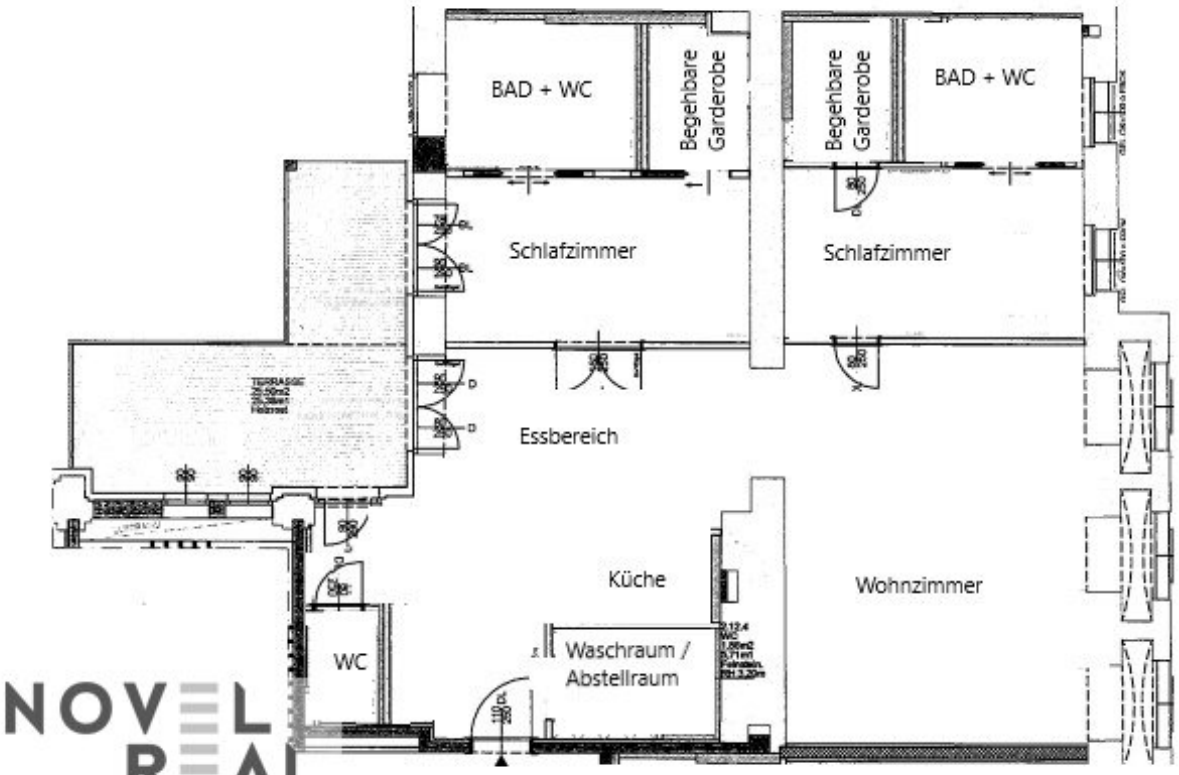











BAD + WC
Begehbare Garderobe
Begehbare Garderobe
BAD + WC
Schlafzimmer
Schlafzimmer
Essbereich
Küche
Wohnzimmer
WC
Waschraum / Abstellraum

NOVEL REAL

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine bis ins Detail perfekt gestaltete 3 Zimmer Luxuswohnung in einem prachtvollen und liebevoll sanierten Gründerzeithaus im kulturhistorischen Stadtkern des 9. Bezirks. Die exklusive 167 m2 große Wohnung besticht durch ihre hohen Räume und eleganten Parkettböden im Fischgrätmuster. Die durchdachte Ausstattung begeistert durch exklusive Technik, edle Materialien und raffinierte Details. Zeitlose Eleganz und Stil eröffnen eine neue Dimension des Wohnens. Die ca. 25 m2 große Terrasse ist mit stilvollen Thermoholzdielen versehen und blickt in den gärtnerisch aufwendig ausgestalteten Innenhof. Wohlige Wärme verbreitet die Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Ein wertvolles Extra ist die kontrollierte Wohnraumbelüftung, die mittels permanenter Frischluftzufuhr für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Gegen Aufpreis könnte auch ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage erworben werden.

Eine zusätzliche 50m² große Einheit steht zum Kauf bereit. Diese Wohnung befindet sich zwei Stockwerke tiefer und eignet sich hervorragend als Büro, Gästezimmer oder Personalwohnung.

Perfekte Raumaufteilung:

- Vorzimmer

- Wohnzimmer

- 2 Schlafzimmer

- Küchen-/Essbereich

- 2 Badezimmer

- Wirtschaftraum/Abstellraum

- Gäste-WC

- 2 begehbare Garderobenschränke

- Innenhofterrasse

Exklusive, stilvolle Ausstattung:

- komplett ausgestattete Einbauküche mit Markengeräten

- exklusive Sanitärausstattung

- begehbare Schränke

- Parkettböden im Fischgrätmuster

- integrierte Deckenbeleuchtung

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

- Klimatisierung mit angenehmer Fernkälte

- kontrollierte Wohnraumbelüftung

- Sicherheitstüre

- mechanisches Schließsystem mit zusätzlichem Kartenlesegeräte

- Video-Gegensprechanlage.

- Komplettmöblierung

- hauseigene Tiefgarage

Eine der besten Lagen Wiens:

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt - wenige Gehminuten von der Wiener Innenstadt / Ringstraße, der U-Bahnlinie U2 Schottentor und dem beliebten und charmanten Servitenviertel entfernt. In weniger als 15 Gehminuten erreichen Sie auch den Stephansplatz, das Burgtheater, das Rathaus u.v.m.

Genießen Sie den Flair der wunderschönen Altstadt, die unendlichen Einkaufsmöglichkeiten, das vielfältige Kultur - und Gastronomieangebot, sowie den Donaukanal, den Park des Palais Liechtensteins, den Volksgarten und den Augarten, die sich bestens für sportliche und erholsame Freizeitaktivität eignen. Mit dem Rad gelangen Sie auch innerhalb von 15 Minuten zu den Naherholungsgebieten der Donauinsel und des grünen Praters.

Die Lage bietet aber auch eine perfekte Verkehrsanbindung durch die U-Bahnlinien U2 und U4, die Straßenbahnlinien D, 1, 37, 38, 40, 41, 42 und 71, sowie die Buslinien 40A, 1A und 3A. So gelangen Sie innerhalb von nur 40 Minuten zum Flughafen.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten

Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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