

**Neubauwohnung zum Innenhof | Ruhige, zentrale Lage bei
Schmelz/Lugner City**



Objektnummer: 1575/698

Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,73 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 50,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	265.000,00 €
Betriebskosten:	94,21 €
USt.:	9,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Schelling

Pia Estate GmbH
Franzengasse 16 / 43, Wien, Österreich

1050 Wien

T +43 660 508 36 35

H +43 660 508 36 35

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur



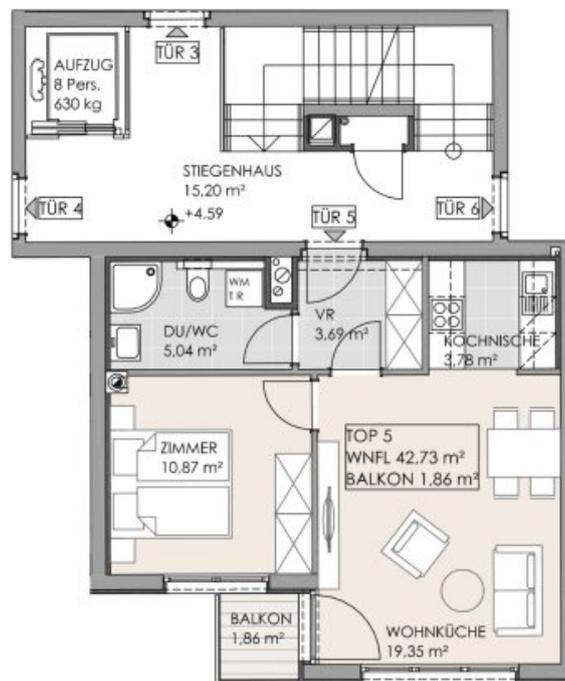






EIGENTUMSWOHNUNG

HYRTLASSE 4, 1160 WIEN



GARTEN

TOP 5 1. STOCK

WNFL	WOHNKÜCHE	19,35 m ²
42,73 m ²	KOCHNISCHE	3,78 m ²
BALKON	ZIMMER	10,87 m ²
1,86 m ²	VORRAUM	3,69 m ²
	DU/WC	5,04 m ²
	BALKON	1,86 m ²



SITUATION M 1/1000

DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN, FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBELN UNGEEIGNET.

Objektbeschreibung

In einem sehr gepflegten Neubau mit 41 Einheiten aus den Jahren 2008/2009 steht diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung zum Verkauf.

Die Einheit eignet sich sowohl zur **Eigennutzung** als auch hervorragend als **Anlageobjekt (freier Mietzins)**. Das Gebäude befindet sich in einer **ruhigen Seitengasse** und überzeugt dennoch durch eine verkehrsgünstige Lage.

Ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage ist im Kaufpreis bereits enthalten.

Darüber hinaus bietet das Haus **zahlreiche Annehmlichkeiten**:

- Personenlift im Haus
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume
- Voll ausgestattete Küchen mit AEG-Geräten
- Fassade mit Vollwärmeschutz
- Kellerabteile
- Tiefgarage mit Hebebühnen-Stellplätzen
- Postempfangsboxen

Die Liegenschaft befindet sich in einer **ruhigen Seitengasse**, dennoch in äußerst zentraler Lage – nur **ca. 700 Meter von der Lugner City** und der **U6-Station Burggasse-Stadthalle** entfernt. In der Lugner City finden Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ein Fitnessstudio, ein Cineplexx-Kino und vieles mehr. Ebenfalls in **fußläufiger Entfernung** befindet sich die **Schmelz** mit dem **Institut für Sport- und Bewegungswissenschaft**.

Die U6-Station Burggasse-Stadthalle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet eine

direkte Verbindung zum Westbahnhof, wo auch die U3 verkehrt. Zudem halten die Buslinie 48A und die Straßenbahnlinie 9 nahezu direkt vor der Haustür.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend:

- U-Bahn: U6 Burggasse-Stadthalle
- Straßenbahnlinien: 9 vor der Tür, 46
- Buslinien: 10A, 48A

Einkaufsmöglichkeiten

In unmittelbarer Umgebung stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung:

- **Lugner City:** Ein vielseitiges Einkaufs- und Freizeitzentrum mit Kino, Fitnessstudio und Gastronomie
- **Supermärkte:** Billa, Hofer und Spar – alle bequem zu Fuß erreichbar
- **Brunnenmarkt & Yppenplatz:** Wiens längster Straßenmarkt bietet internationales Flair, frische Lebensmittel und eine breite Auswahl an Gastronomie

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 <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap