

**Sunset Loggia - 200m zur U6 - dein Projekt 2026 - Lugner  
City ums Eck - charmante Altbauwohnung - Top  
Infrastruktur**



**Objektnummer: 8170**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien, Neubau
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	84,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 147,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,56
<b>Kaufpreis:</b>	419.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	146,20 €
<b>USt.:</b>	14,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

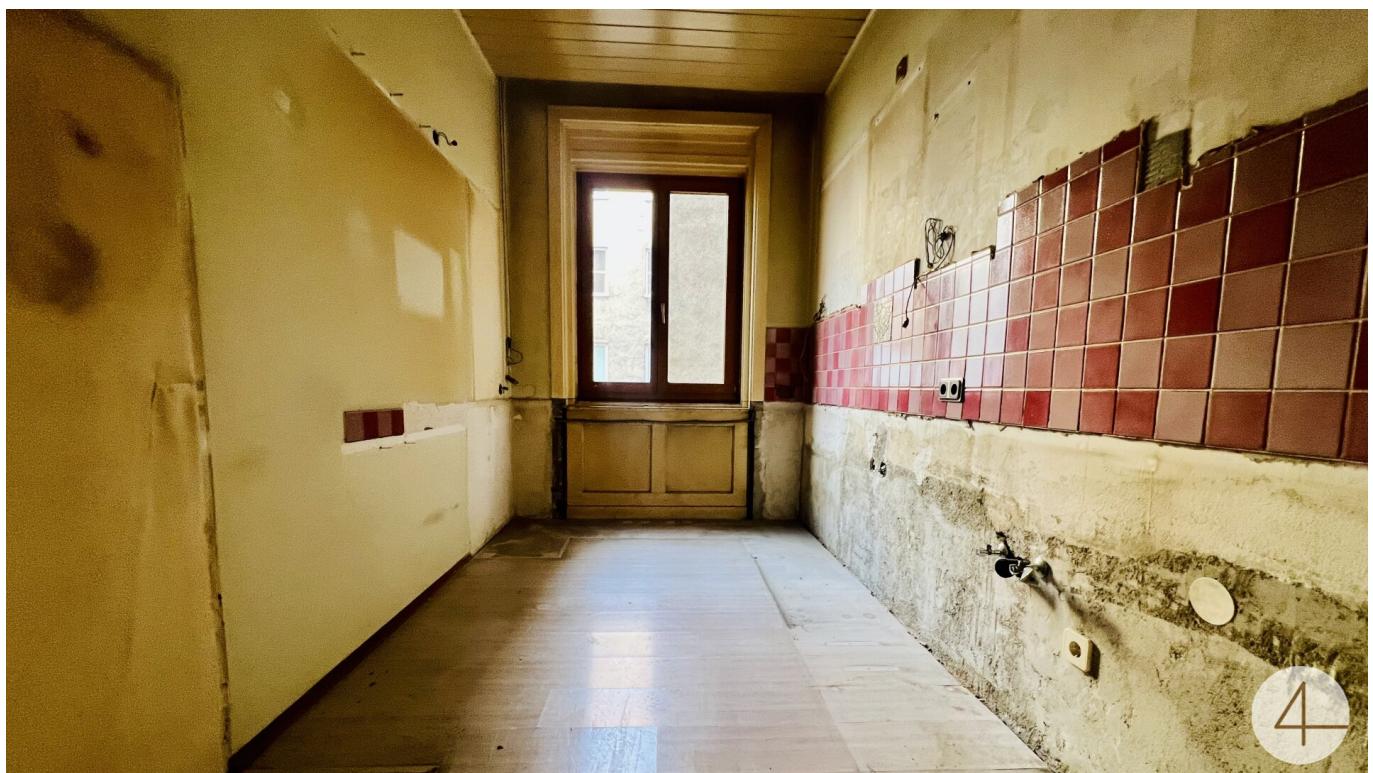


**Michael Hellebrand**

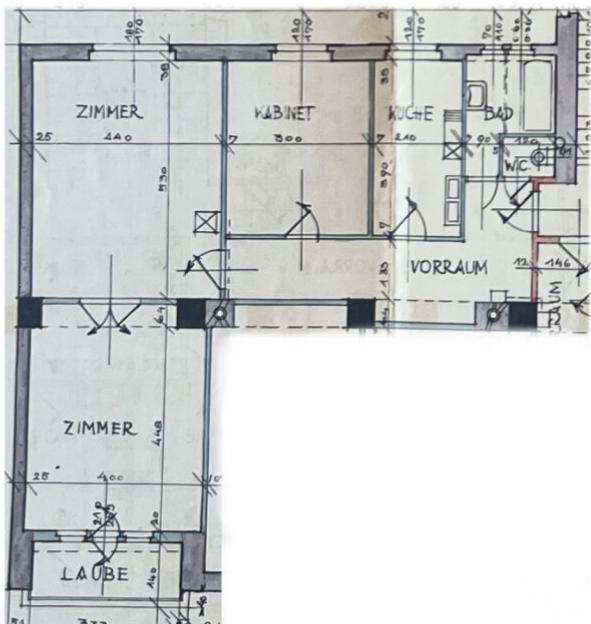
4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995





4



4

# Objektbeschreibung

Ein **Stück Wiener Geschichte** neu erstrahlen lassen – diese **charmante Altbauwohnung** bietet Ihnen die Freiheit, **Ihre Wohnträume auf 84,06 m<sup>2</sup>** zu verwirklichen. Im **3. Liftstock** mit Loggia genießen Sie ein **einzigartiges Wohngefühl**, während die **kleine Grünanlage** vor dem Haus eine **Oase der Entspannung** schafft. Der originale Eichenparkettboden wartet darauf, wiederentdeckt zu werden. Die **perfekte Anbindung** rundet dieses besondere Angebot ab – die **U6-Station "Burggasse"** ist nur 200 Meter entfernt.

## Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnfläche 79,23m<sup>2</sup> + Loggia 4,83m<sup>2</sup>
- Loggia 4,83m<sup>2</sup>
- geräumiger Wohnbereich
- separate Küche möglich oder ein weiteres Zimmer
- Zimmer
- Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Bodenbelag - Fliesen und Parkett
- Abstellraum
- Gas-Etagenheizung

- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz

## Lage

Hier verschmelzen **urbanes Leben** und entspannte Rückzugsorte zu einer perfekten Symbiose. Die **pulsierende Umgebung** bietet erstklassige Infrastruktur, trendige Cafés und Boutiquen, während nahegelegene Parks Raum für Erholung schaffen. Die ausgezeichnete öffentliche Anbindung ermöglicht es, die Stadt in all ihren Facetten zu genießen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Hotspots sind nur einen Spaziergang entfernt. Ein Standort, der Wiener Lebensgefühl auf höchstem Niveau verkörpert.

## öffentliche Verkehrsanbindungen

80m zur Straßenbahn 6,18,49 - "Urban-Loritz-Platz"

250m zur Straßenbahn 5 - "Westbahnstraße"

200m zur U-Bahn U6 - "Burggasse"

## erweiterte Betriebskosten

Betriebskosten € 130,27

Reparaturrücklagen € 95,69

Annuität € 54,67

Aufzugsbetriebskosten € 15,93

Wasserakonto € 34,56

monatl. Gesamt € 349,20 inkl. Ust.

**Der Verkaufspreis beläuft sich auf € 419.900,-**

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.**

[www.4immobilien.at](http://www.4immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.