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



Objektnummer: 8170

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,06 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 147,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,56
Kaufpreis:	399.900,00 €
Betriebskosten:	146,20 €
USt.:	14,62 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

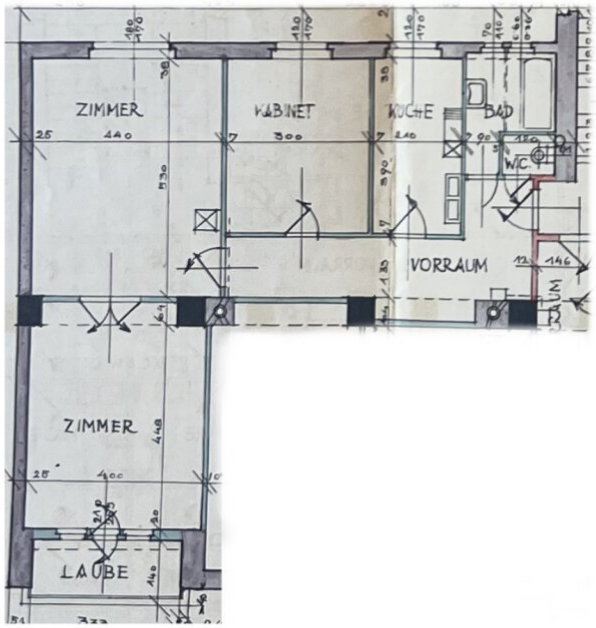
T 0664 / 753 46 995








4


ZIMMER
KABINET
KÜCHE
BAD
WC
VORRAUM
ZIMMER
LAUBE

Objektbeschreibung

Ein **Stück Wiener Geschichte** neu erstrahlen lassen – diese **charmante Altbauwohnung** bietet Ihnen die Freiheit, **Ihre Wohnträume auf 84,06 m²** 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 79,23m² + Loggia 4,83m2
- 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 € 399.900,-

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.

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.