

## **Neubau: Ruhige Lage nahe Lugner City | Top-Grundriss**



Wohnküche ca, 32.84 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 1575/803**

**Eine Immobilie von Pia Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 50,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,88
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	203,06 €
<b>USt.:</b>	20,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pia Schelling**

Pia Estate GmbH  
Franzengasse 16 / 43, Wien, Österreich





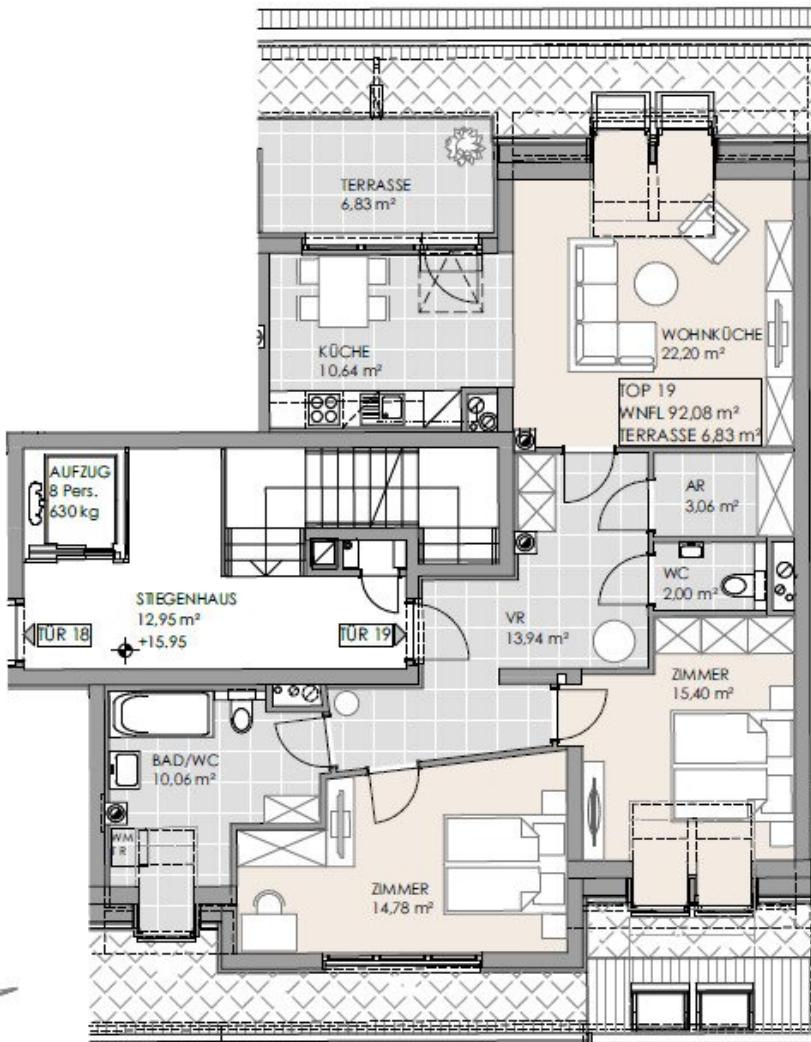






# EIGENTUMSWOHNUNG

HYRTLGASSE 4, 1160 WIEN

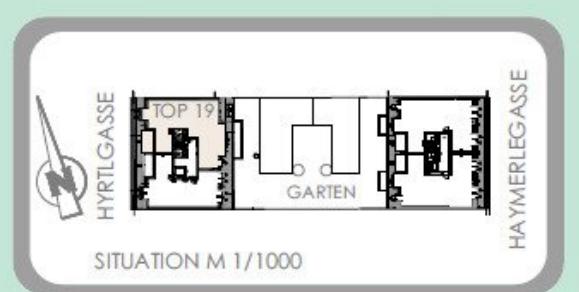


TOP 19

## 2. DACHGESCHOSS

WNFL  
92,08 m<sup>2</sup>  
TERRASSE  
6,83 m<sup>2</sup>

WOHNKÜCHE	22,20 m <sup>2</sup>
KÜCHE	10,64 m <sup>2</sup>
ZIMMER	15,40 m <sup>2</sup>
ZIMMER	14,78 m <sup>2</sup>
VORRAUM	13,94 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	3,06 m <sup>2</sup>
BAD/WC	10,06 m <sup>2</sup>
WC	2,00 m <sup>2</sup>
TERRASSE	6,83 m <sup>2</sup>



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 stehen die letzten sechs Wohnungen zum Verkauf.

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

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 – optional (€ 7.000)
- 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