

Perfekt geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Wiener Lage



Objektnummer: 7678/314

Eine Immobilie von KONEX Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Wohnfläche:	75,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 104,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Kaufpreis:	598.000,00 €
Betriebskosten:	177,81 €
USt.:	17,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing.(FH) Felix Koneczny

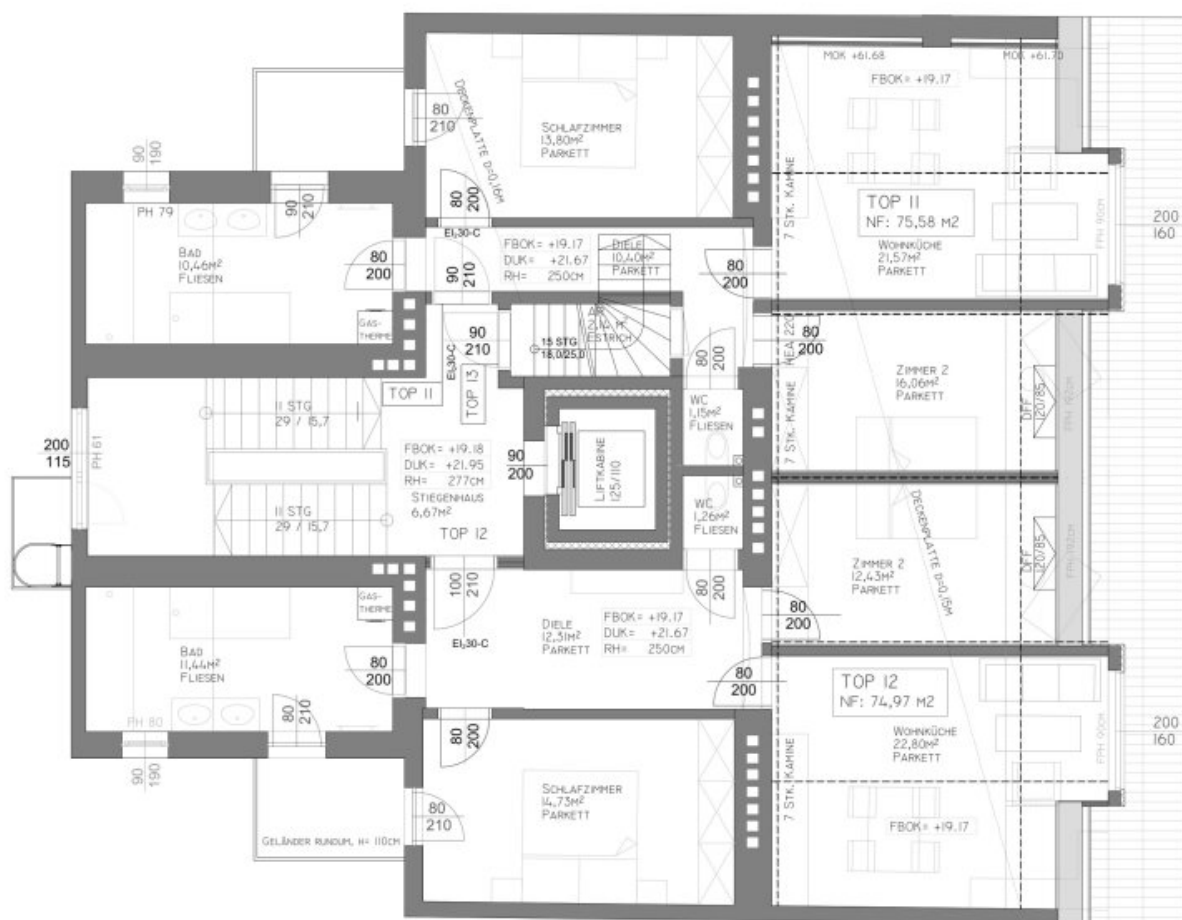
KONEX Immobilien GmbH
Alpenstraße 26
5020 Salzburg

T +43 660 223 34 05









Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung in einer charmanten Stadtvilla bietet urbanen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Mit ca. **75 m² Wohnfläche**, einem **südseitigen Balkon** und einer geschmackvollen Erstbezugs-Ausstattung ist diese Wohnung ideal für anspruchsvolle Stadtbewohner.

Raumaufteilung:

- Großzügiger Wohn-Ess-Bereich mit Zugang zum Balkon
- Master-Schlafzimmer
- Zweites Schlafzimmer / Homeoffice
- Zentraler Vorraum mit optimaler Raumaufteilung
- Modernes Badezimmer mit freistehender Badewanne, großem Duschbereich und Doppelwaschtisch
- Separates WC
- Praktisches Kellerabteil

Ausstattung & Highlights:

- Stilvolle Komplettisanierung – Erstbezug
- Hochwertiger Parkettboden
- Zeitloses Badezimmerdesign mit Markenarmaturen
- Südseitiger Balkon mit angenehmem Ausblick
- Gasetagenheizung für individuelle Wärme- und Warmwasseraufbereitung

Lage & Verkehrsanbindung:

Die Wohnung befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage im 4. Wiener Gemeindebezirk – der beliebten **Wieden**. Durch den **neu gestalteten Wiener Hauptbahnhof** und umliegende öffentliche Verkehrsmittel sind Sie optimal angebunden. Nahversorgung, Gastronomie, Kultur und Grünbereiche befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Sonstiges:

- Verfügbar ab sofort
- Erstbezug nach Sanierung
- Unterkellert
- 3 Zimmer / 2 Schlafzimmer / 1 Badezimmer / separates WC
- Gesamtfläche: **ca. 75 m² + 4 m² Balkon**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap