

**ERSTBEZUG - TRAUMHAFTE ALTBAUWOHNUNG - IN
TRENDIGER LAGE IN 1070 WIEN**



Objektnummer: 2429

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	152,07 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 164,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,70
Kaufpreis:	1.595.000,00 €
Betriebskosten:	331,34 €
USt.:	33,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Sabine Klein

Immobilien Sabine Klein e.U.
Salmgasse 16/10
1030 Wien

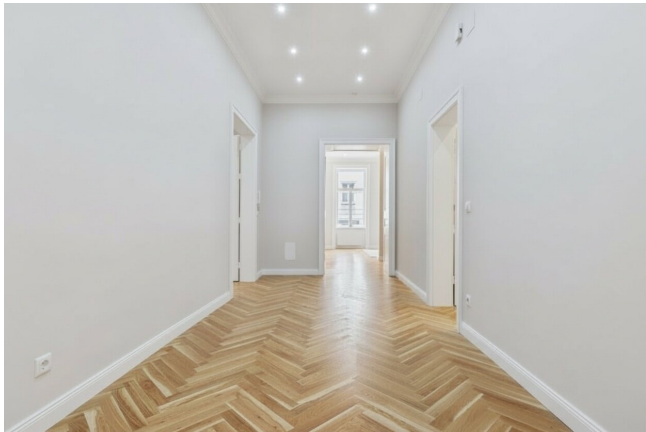
T + 43 676 33 33 668
H +43 676 3333 668

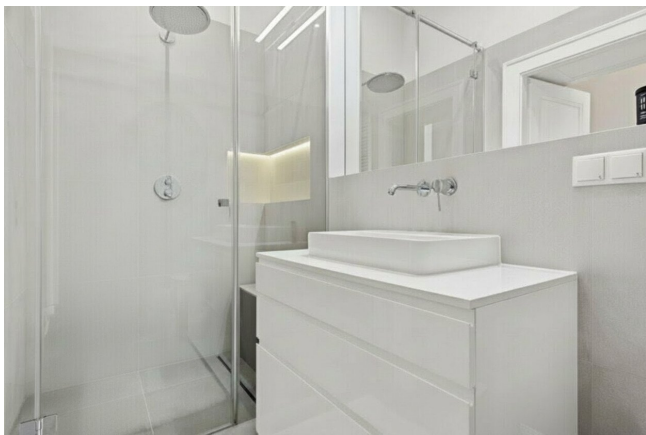
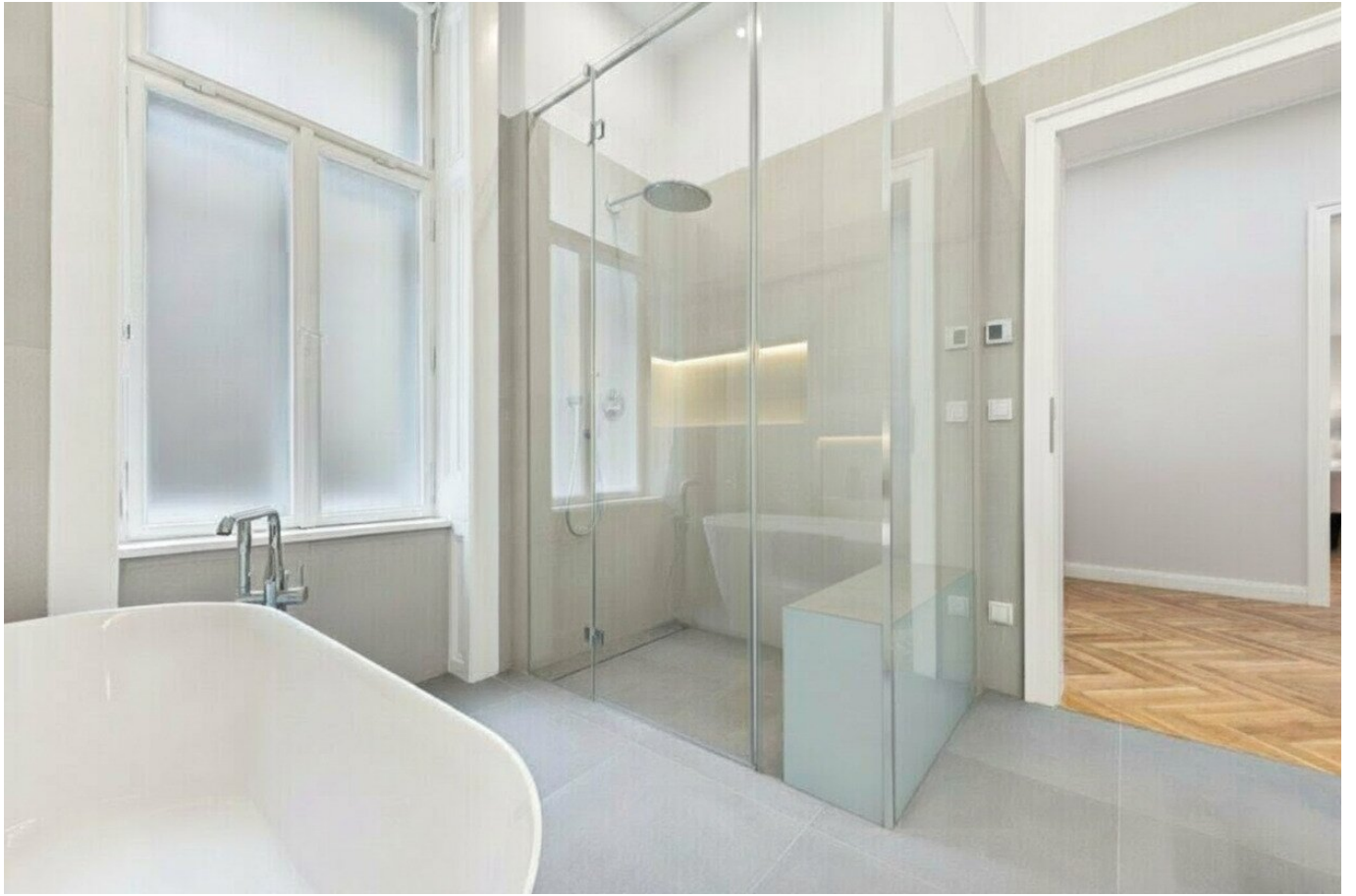
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

PRIME LOCATION IN 1070 - TOP RENOVATED OLD BUILDING FLAT WITH OPEN SPACE IN A SPLENDID TURN-OF-THE-CENTURY HOUSE - FIRST OCCUPANCY!

FYI: The apartment is unfurnished except for the kitchen and bathrooms. The furnished images are processed with AI.

FANTASTIC FAMILY FLAT!

FYI: The flat is being sold unfurnished. It is presented partly furnished (professional home staging service) and some of the photos have been edited using Ki.

The transfer fee for the fitted kitchen, including appliances, is: EUR 45,000.00

The total purchase price is therefore: EUR 1.640.000,00

A PARKING SPACE (IN THE NEIGHBOURING BUILDING) CAN BE PURCHASED AS AN OPTION. PURCHASE PRICE: EUR 45,000.00

ROOM LAYOUT

- FRONT ROOM
- LIVING ROOM (33,98 m²)
- OPEN-PLAN KITCHEN WITH DINING AREA (28,73 m²)
- MASTER BEDROOM WITH WARDROBE AND EN SUITE BATHROOM AS WELL AS A TOILET
- 2 FURTHER BEDROOMS (17,19 m² + 14,31 m²)
- BATHROOM WITH BATHTUB AND WALK-IN SHOWER

- SEPARATE TOILET WITH WASHBASIN
- STORAGE ROOM

FITTING

- GAS FLOOR HEATING/UNDERFLOOR HEATING
- HERRINGBONE OAK PARQUET FLOORS
- FINEST STONWORK
- 2 TOILETS
- BATHTUB AND 2 WALK-IN SHOWERS
- BALCONY (6.74 M2)
- SUSPENDED CEILING WITH SPOTS
- CELLAR

LOCATION AND INFRASTRUCTURE

This exclusively renovated and high-quality furnished flat is in a great location close to the city centre. Just a few steps away from one of Vienna's best shopping and promenade streets, where you can discover numerous designer boutiques and department stores as well as a diverse gastronomy scene. The top restaurant CHEZ BERNARD with its breathtaking rooftop terrace is also not far away. On the way to the MuseumsQuartier, you pass the Spittelberg, a lovingly revitalised Biedermeier area with numerous restaurants, cafés and bars with idyllic guest gardens. Often referred to as the 'village in the city', this is probably Vienna's most beautiful quarter and has the second largest pedestrian zone in the city with well-preserved

historic buildings and idyllic little squares, and is also just a few minutes' walk from the city centre. Art and culture can be found in the adjacent modern MuseumsQuartier with its contemporary museums. The lively square in front of the museums is a favourite place for locals and tourists all year round.

PUBLIC TRANSPORT

U3 Neubaugasse

BUS 13A, 14A, 48A, 57A

Tram 49

SUMMARY

EXCLUSIVE FAMILY FLAT FOR THE DISCERNING! THIS CHIC FLAT IN AN OLD BUILDING OFFERS A SPECIAL LIVING EXPERIENCE!

FOR MORE INFORMATION OR VISITING THIS AMAZING PROPERTY PLEASE SEND AN INQUIRY.

WE LOOK FORWARD TO ARRANGING A VIEWING APPOINTMENT WITH YOU!

BESTLAGE IN 1070 - TOP SANIERTE ALTBAUWOHNUNG MIT FREIFLÄCHE IN EINEM PRACHTVOLLEM JAHRHUNDERTWENDEHAUS - ERSTBEZUG!

FANTASTISCHE FAMILIENWOHNUNG!

Die Wohnung wird unmöbliert verkauft. Sie wird im Rahmen eines professionellen Home-Staging-Services teilweise möbliert präsentiert und teilweise sind die Fotos mit KI-bearbeitet.

Der Preis für die Einbauküche einschließlich der Geräte beträgt: 45.000,00 EUR

Der Gesamtpreis beträgt somit: 1.640.000,00 EUR

EIN TIEFGARAGENSTELLPLATZ (IM NACHBARHAUS) KANN OPTIONAL DAZU GEKAUFT WERDEN.

KP: EUR 45.000,00

RAUMAUFTeilUNG

- VORRAUM
- WOHNZIMMER (33,98 m²)
- OFFENE KÜCHE MIT ESSPLATZ (28,73 m²)
- SPEIS/AR
- MASTERBEDROOM MIT GARDEROBE UND EN SUITE BAD SOWIE EINEM WC
- 2 WEITERE ZIMMER (17,19 und 14,31 m²)
- BADEZIMMER MIT BADEWANNE UND WALK-IN-DUSCHE
- SEPARATES WC MIT HANDWASCHBECKEN

AUSSTATTUNG

- GASETAGENHEIZUNG/FUSSBODENHEIZUNG
- FISCHGRÄT-EICHENPARKETTböDEN
- FEINSTEINZEUG
- 2 WCs
- BADEWANNE UND 2 WALK-IN-DUSCHEN
- BALKON (6,74 M²)

- ABGEHÄNGTE DECKE MIT SPOTS

- KELLERABTEIL

LAGE UND INFRASTRUKTUR

In toller Lage, nahe zur Innenstadt befindet sich diese exklusiv sanierte und hochwertig ausgestattete Wohnung. Wenige Schritte von einer der besten Einkaufs- und Flanierstraßen Wiens entfernt, wo Sie neben zahlreiche Designer-Boutiquen und Kaufhäusern auch eine vielfältige Gastronomie-Szene entdecken können. Das Top Lokal CHEZ BERNARD mit seiner atemberaubenden Rooftop-Terrasse ist ebenfalls nicht weit entfernt. Am Weg zum MuseumsQuartier streift man den Spittelberg, ein liebevoll revitalisiertes Biedermeierareal mit zahlreichen Restaurants, Cafés und Bars mit idyllischen Gastgärten. Das oft als „Dorf in der Stadt“ bezeichnete wohl schönste Quartier Wiens hat die zweitgrößte Fußgängerzone der Stadt mit gut erhaltener historischer Bausubstanz und idyllischen Plätzchen und liegt zudem selbst nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt. Kunst und Kultur finden Sie im anschließendem modernen MuseumsQuartier mit seinen zeitgenössischen Museen. Der belebte Platz vor den Museen ist das ganze Jahr über ein beliebter Ort für Einheimische als auch für Touristen.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

- U3 Neubaugasse

- BUS 13A, 14A, 48A, 57A

- Straßenbahn 49

RESÜMEE

**EXKLUSIVE FAMILIENWOHNUNG FÜR ANSPRUCHSVOLLE! DIESE SCHICKE
ALTBAUWOHNUNG BIETET EIN BESONDERES WOHLERLEBNIS!**

WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap