

## Perfekte Raumaufteilung | 3 Zimmer | Balkon



Objektnummer: 1819/63

Eine Immobilie von finallyHOMEreal GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	127,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,75
<b>Kaufpreis:</b>	1.070.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Bernhard Friedrich**

finallyHOMErreal GmbH  
Wipplingerstraße 24-26 / 1a  
1010 Wien

T +43 660 117 9020

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



GRUNDRISS M= 1:100



1140 WIEN

TOP 5 1.OBERGESCHOSS

Nutzflächen

VR/Gard.	12,78 m <sup>2</sup>
WC	2,42 m <sup>2</sup>
Bad	6,63 m <sup>2</sup>
AR	5,34 m <sup>2</sup>
Kochen	14,45 m <sup>2</sup>
Essen/Wohnen	36,36 m <sup>2</sup>
Zimmer I	15,06 m <sup>2</sup>
Zimmer II	12,06 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,58 m <sup>2</sup>
Vorraum	2,71 m <sup>2</sup>
Zimmer III	15,99 m <sup>2</sup>
Gesamt	127,38 m <sup>2</sup>

Freiflächen

Balkon	12,56 m <sup>2</sup>
--------	----------------------

ÜBERSICHT M= 1:250

# Objektbeschreibung

Modernes Wohnen mit historischem Flair. Im Herzen des begehrten 14. Wiener Bezirks präsentiert sich dieses vollständig revitalisierte Zinshaus als Inbegriff von exklusivem Wohnkomfort und zeitgemäßem Luxus. Die Wohnung ist zentral begehbar und verfügt über drei Zimmer, einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur südlich ausgerichteten Terrasse. Zwei Badezimmer sowie ein Gäste-WC bieten alles, was man in einer modernen Wohnung erwartet.

Die Verwendung hochwertiger Materialien in Kombination mit einer durchdachten Raumaufteilung lässt keine Wünsche offen. Erwähnenswert ist zudem, dass im selben Haus zwei Büroflächen zum Verkauf stehen. Somit ist eine ideale Verbindung von Wohnen und Arbeiten ohne Zeitverlust problemlos möglich.

Für Detailinformationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung!

Bernhard FRIEDRICH

+43 660 117 9020

[bf@finallyhome.at](mailto:bf@finallyhome.at)

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 <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap