

## **Erstbezug 4-Zimmer Townhouse, Nähe Aumannplatz**



**Objektnummer: 5149**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1885
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	130,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,95
<b>Kaufpreis:</b>	1.450.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Marie-Louise Eisenburger

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 676 6059800

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





 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES

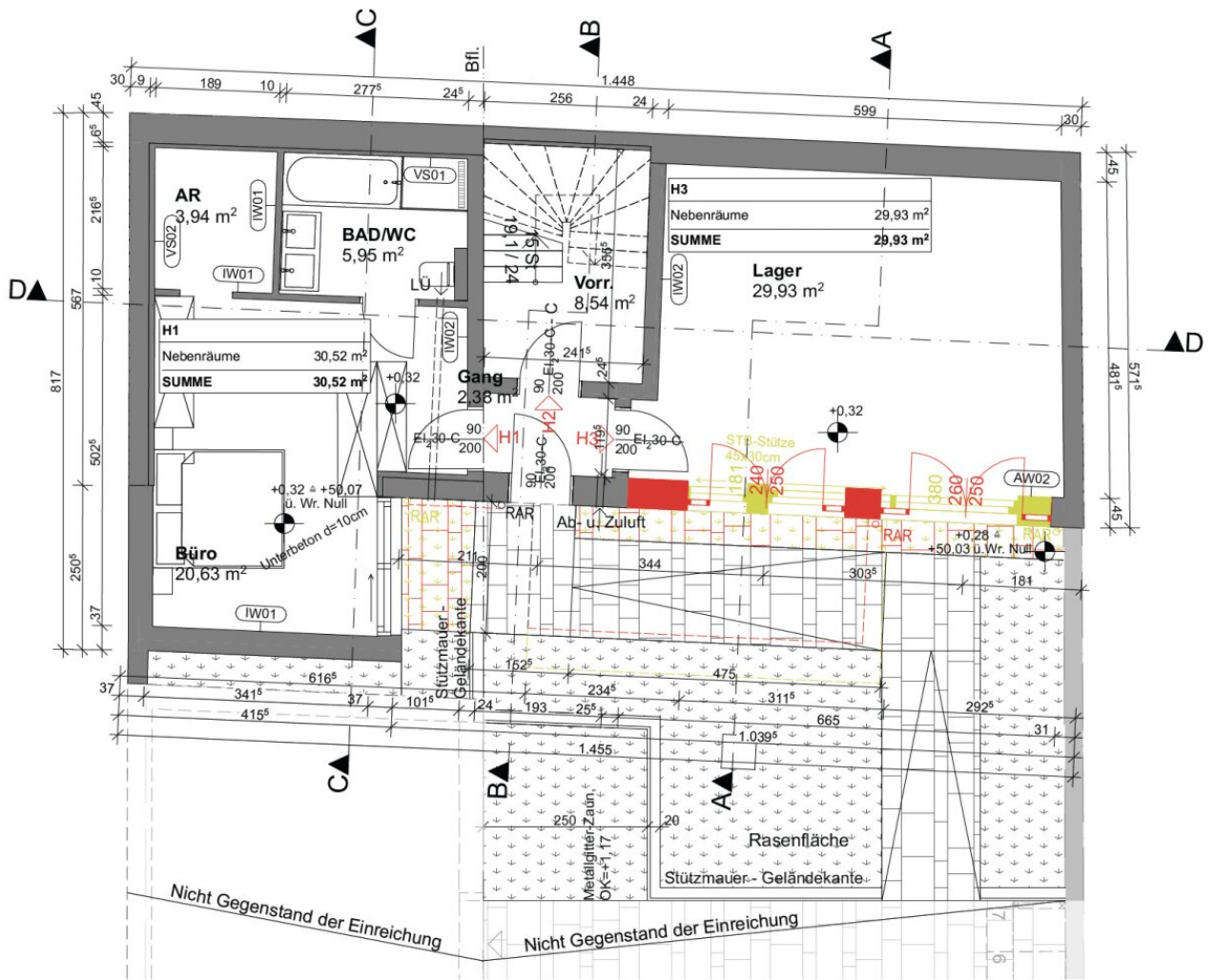


 LIFESTYLE  
PROPERTIES



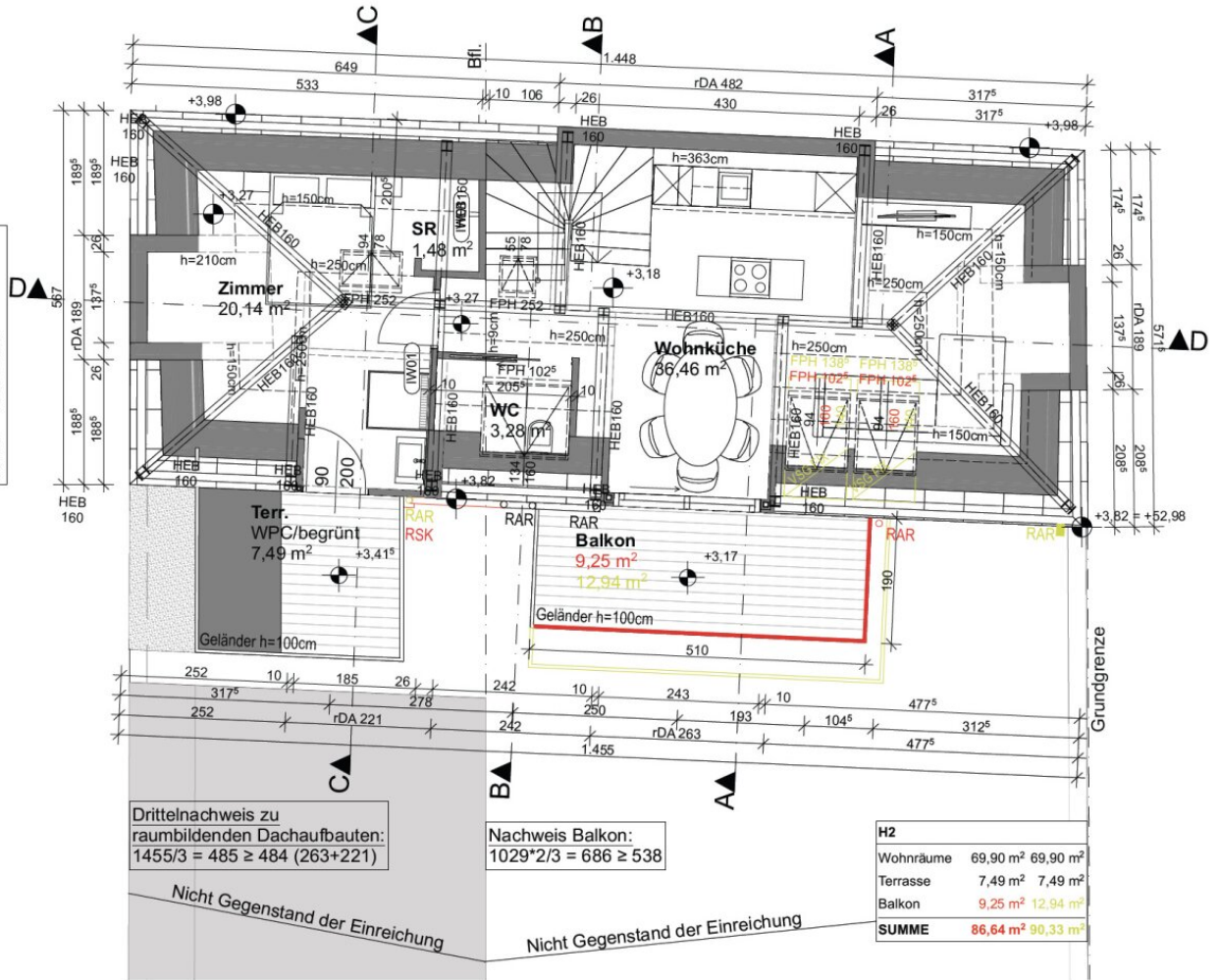






Drittelnachweis zu raumbildenden Dachaufbauten:  
 $1448/3 = 482,67 \geq 482$

Drittelnachweis zu raumbildenden Dachaufbauten:  
 $567/3 = 189 \geq 189$



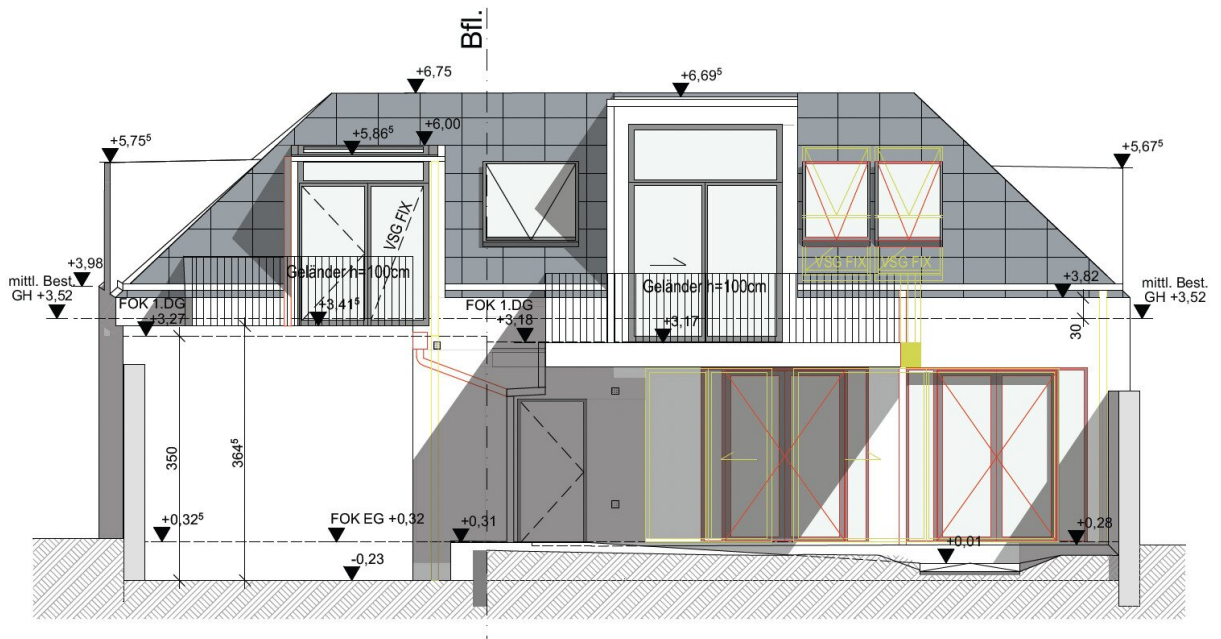
Drittelnachweis zu raumbildenden Dachaufbauten:  
 $1455/3 = 485 \geq 484 (263+221)$

Nachweis Balkon:  
 $1029 \cdot 2/3 = 686 \geq 538$

H2	
Wohnräume	69,90 m² 69,90 m²
Terrasse	7,49 m² 7,49 m²
Balkon	9,25 m² 12,94 m²
<b>SUMME</b>	<b>86,64 m² 90,33 m²</b>

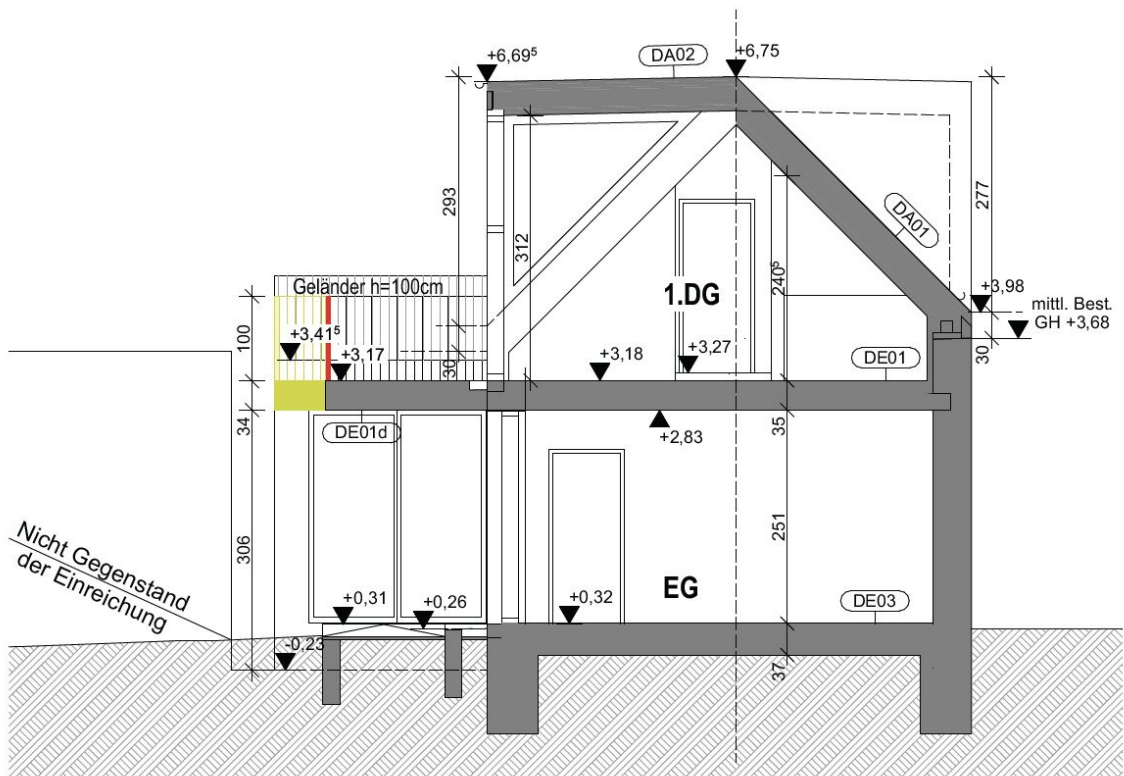
Nicht Gegenstand der Einreichung

Nicht Gegenstand der Einreichung



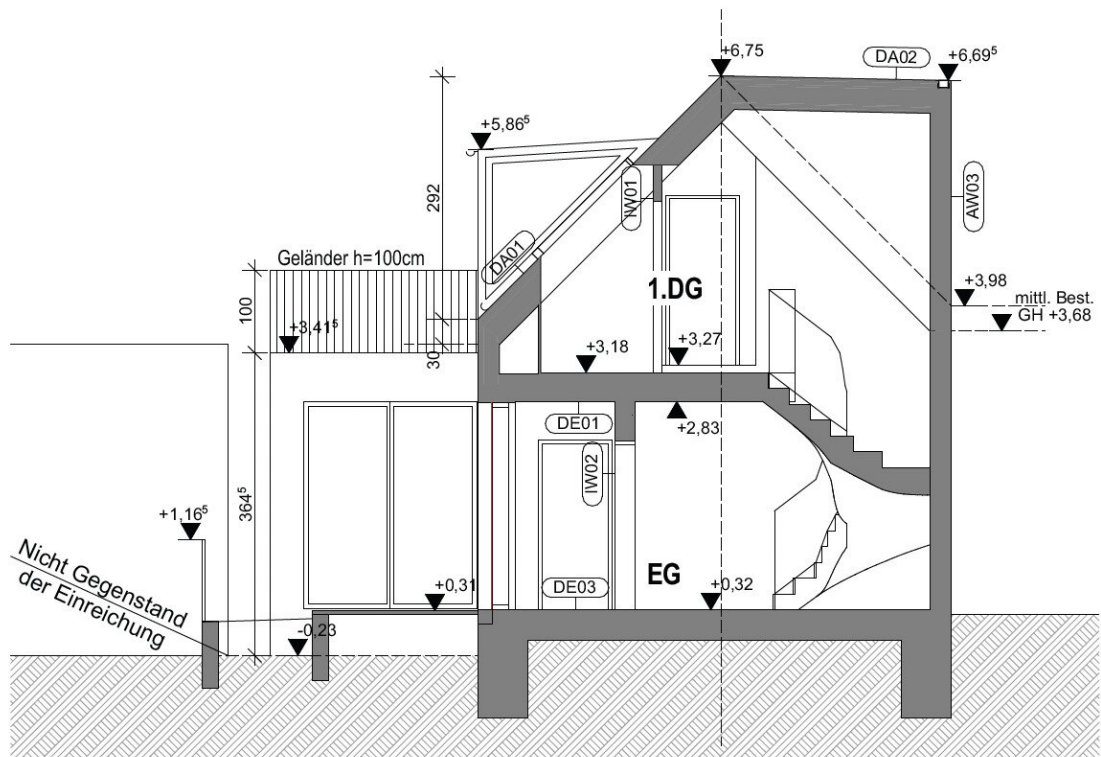
Ansicht

1:100



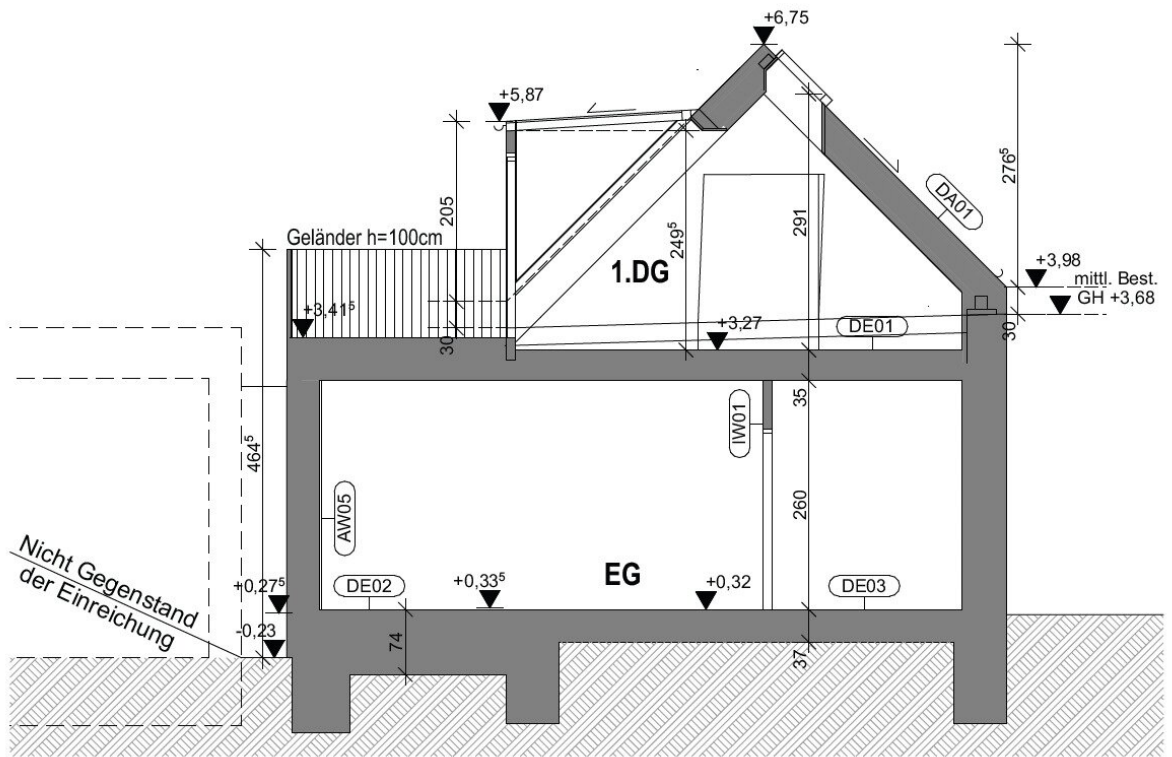
Schnitt A

1:100



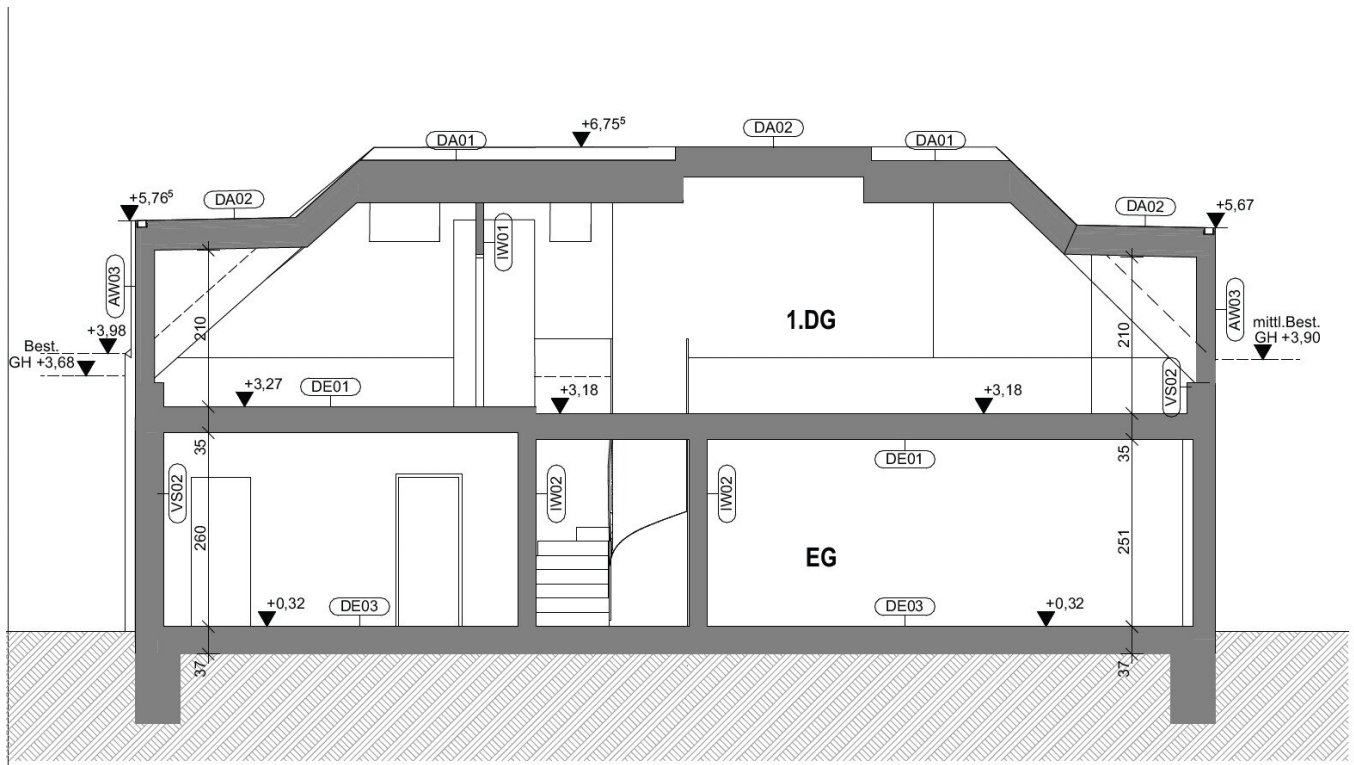
Schnitt B

1:100



Schnitt C

1:100



Schnitt D

1:100

## Objektbeschreibung

Zu Verkauf gelangt eine helle 4-Zimmer Wohnung als Townhouse im 18. Wiener Gemeindebezirk.

Mit dem Projekt **Marie**, einem charmant modernisierten und ausgebautem Gründerzeithaus mit hochwertiger Ausstattung, entsteht ein Ort, der Altbaucharme mit moderner Wohnqualität verbindet. Helle Räume, kombiniert mit eleganten Details, sowie ruhig gelegene Terrassen und Balkone schaffen eine besondere Wohnatmosphäre. In diesem Wohnprojekt stehen 9 hochwertige Wohnungen mit 43 bis 123 m<sup>2</sup> sowie ein charmantes Town House zum Verkauf.

Diese stilvolle ca. 130 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Maisonette liegt eingebettet im ruhigen Innenhof und erstreckt sich über zwei Etagen. Die moderne Gestaltung in Kombination mit der geschützten Lage schafft eine exklusive Wohnatmosphäre.

Im unteren Geschoss vom sogenannten Townhouse befinden sich zwei Schlafzimmer, ein geräumiger Vorraum, ein Abstellraum, sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und separater Toilette. Über eine Treppe gelangen Sie in das obere Stockwerk, das in einen großzügigen Wohnbereich mit Küchenanschlüssen sowie ein weiteres Zimmer aufteilt. Von diesem Zimmer aus gelangt man zu einer Terrasse. Der Wohnbereich hat Zugang zu einem rund 13 m<sup>2</sup> großen Balkon mit schönem Hofblick. Zusätzlich befindet sich im oberen Stockwerk ein weiteres WC.

Die Wohnung ist ein Erstbezug und gliedert sich in einen Vorraum, eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche und Waschbecken, einen Abstellraum und ein separates WC. Alle Wohnräume sind mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet, während das Badezimmer mit zeitlos eleganten Fliesen versehen ist.

In der gesamten Wohnung sorgt eine Fußbodenheizung für angenehmen Komfort. Im Keller befindet sich eine neu errichtete Heizzentrale (Luftwärmepumpe). Zusätzlichen Stauraum bietet ein großzügiges Kellerabteil. Im Haus stehen zudem ein Kinderwagen- sowie ein Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Die Liegenschaft befindet nur wenige Minuten vom Aumannplatz und dem Kutschkermarkt entfernt. In unmittelbarer Gehweite befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte etc. sowie eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung durch die Straßenbahnen (9, 40 und 41), der Buslinie (10A) und der S-Bahn (S45) sowie die U-Bahn Linie 6. Die Parks wie der Marie Ebner-Eschenbach-Park, der Türkenschanzpark, der Schubertpark oder der Postsportplatz bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist an die Kanzlei ENGINDEINIZ

Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH (FN 559759a) 1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 6/5 gebunden.

Die Kosten betragen 1,5% zzgl. 20% Ust und Barauslagen, sowie zzgl. der Notarkosten für die erforderlichen Unterschriftsbeglaubigungen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse – vor Kaufanbotlegung – weitere vertrauliche Unterlagen zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel.: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap