

#SQ - FAMILIEN-TRAUM-WOHNUNG IM HERZEN DES 4. BEZIRKS



Objektnummer: 21145

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,42 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 108,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,57
Kaufpreis:	798.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.518,54 €
Betriebskosten:	279,94 €
Heizkosten:	112,96 €
USt.:	44,32 €

Ihr Ansprechpartner



Adam Brandis

STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufengasse 8/3/6
1010 Wien

T +43 699 81470580
H +43 699 81470580
F +43 1 796155815





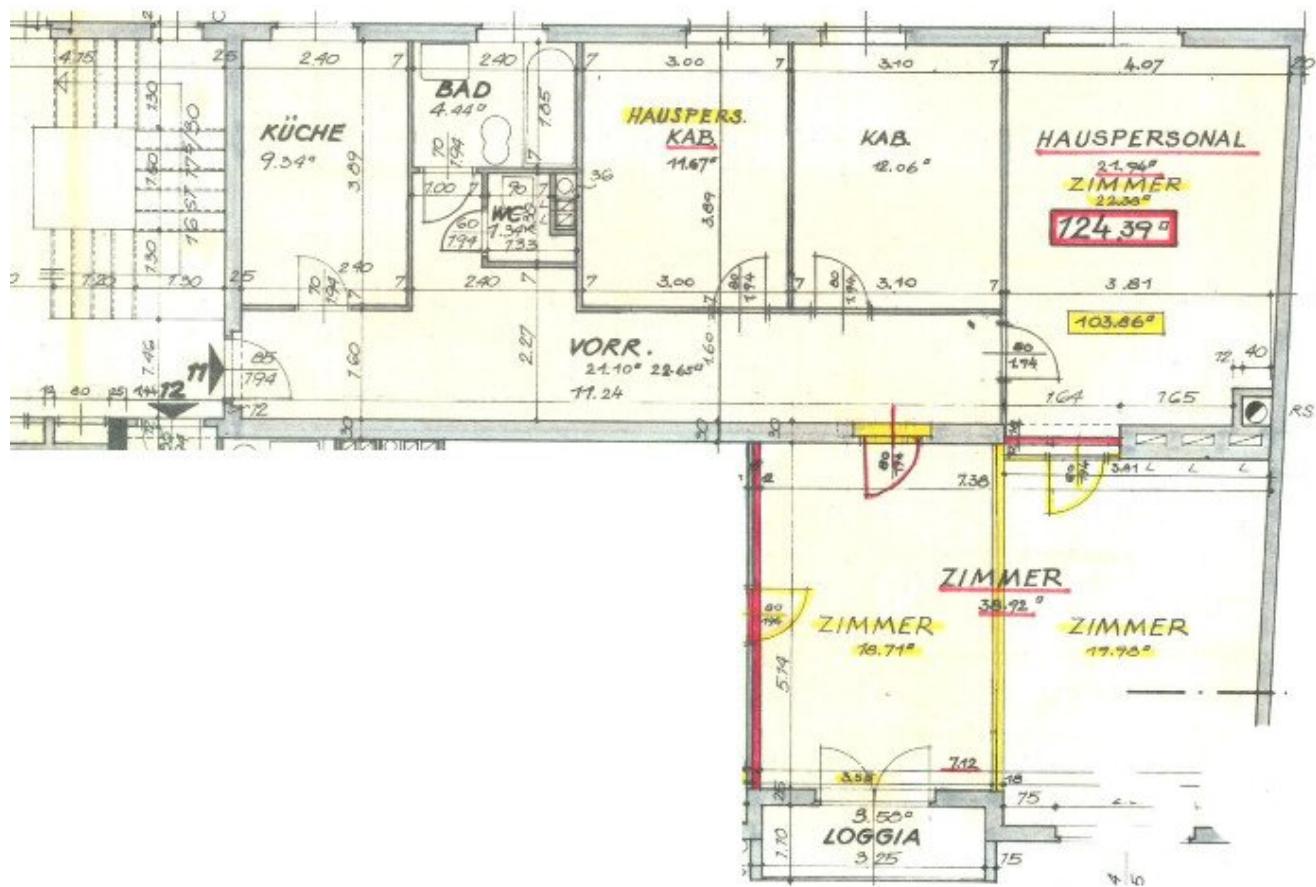




SC
MAKLER







Objektbeschreibung

Stilvolles Wohnen im Herzen des 4. Bezirks

Diese exklusive Wohnung vereint urbanes Lebensgefühl mit hochwertigem Wohnkomfort. Gelegen im dritten Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses (mit Lift) bietet die Immobilie eine zentrale und zugleich ruhige Lage – zwischen der beliebten Margaretenstraße und der geschäftigen Wiedner Hauptstrasse gelegen, ist man hier auch von Naschmarkt, Schleifmühlviertel und der Oper nicht weit entfernt.

Die rund 122,4 m² große, generalsanierte Wohnung überzeugt durch eine großzügige, durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattung. Aktuell verfügt sie über 4 getrennt begehbarer Zimmer, darunter ein beeindruckender Wohn- und Essbereich, der durch die Zusammenlegung zweier Räume entstand. Auf Wunsch lässt sich der ursprüngliche 5-Zimmer-Grundriss mit geringem Aufwand wiederherstellen.

Hochwertige Materialien, moderne Sanitärausstattung sowie ein harmonisches Lichtkonzept verleihen der Wohnung ein besonderes Flair. Die südwestseitige Loggia rundet das Wohlfühlpaket ab – ein perfekter Rückzugsort mitten in der Stadt.

Highlights:

- Generalsanierung inkl. neuer Elektrik und Bäder
- Aktuell 4, optional 5 Zimmer
- Südwestseitige Loggia
- Teilweise Hofruhelage
- 2 moderne Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC & Handtuchheizkörper
- Geräumiger Vorräum mit Einbauschränken

- Zentralheizung
- Großes Kellerabteil
- Lift im Haus
- Fahrradraum
- Beste Infrastruktur & öffentlicher Nahverkehr direkt vor der Tür

Nebenkosten monatlich (inkl. USt.):

- Betriebskosten: € 307,93
- Heizkosten: € 60,34
- Warmwasser: € 68,95
- Rücklage: € 180,62

EINE PERFEKT SANIERTE WOHNUNG IN BESTLAGE – MODERN, GERÄUMIG UND VIELSEITIG NUTZBAR.

Ob als stilvolles Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Stadtmenschen – diese Immobilie bietet durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und zentrale Lage ein außergewöhnliches Wohnerlebnis mitten in Wien. Einziehen, wohlfühlen und das urbane Leben in vollen Zügen genießen!

KONTAKT:

Adam Brandis

[+43 699 814 70 580](tel:+4369981470580)

brandis@stadtquartier.at

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung!

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap