

Purer Luxus in der Bellariastraße!



Objektnummer: 5660/7868

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	795.000,00 €
Betriebskosten:	94,75 €
USt.:	10,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

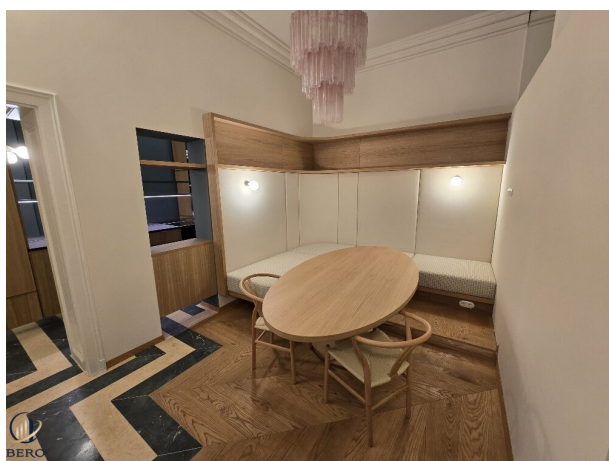
Ihr Ansprechpartner

Uwe Fallmann

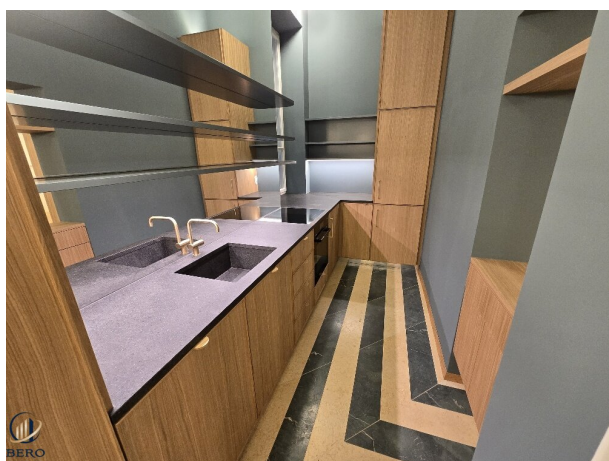
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/02
1010 Wien

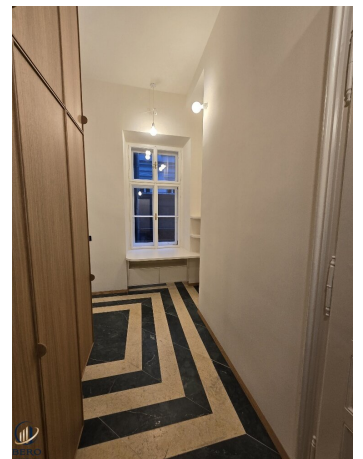
T +43 1 9978064
H +43 664 230 73 73

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















Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte Wohnung befindet sich in **ruhiger Innenhoflage** eines **stilvollen Wiener Altbaus** im **Mezzanin** und bietet auf rund 49 m² Wohnfläche ein **durchdachtes Raumkonzept** mit besonderem Augenmerk auf Qualität, Komfort und Langlebigkeit.

Im Zuge der **umfassenden Sanierung** wurde die Wohnung **technisch und optisch auf ein modernes Wohnniveau** gebracht, wobei der Charakter des Altbaus gezielt erhalten und mit zeitgemäßer Ausstattung ergänzt wurde.

Highlights:

- **perfekte City-Lage**
- **hochwertige Tischlermaßarbeit**
- **modernste Technik inkl. Smart-Home**

Schon beim Betreten des Vorzimmers fällt Ihnen die perfekte Kombination aus elegantem Altbau und stilvoller Moderne auf.

Für zeitgemäßen Komfort sorgt eine **moderne Wärmepumpe**, die sowohl Heizen als auch Kühlen ermöglicht. Die **intelligente Bus-Systemsteuerung** erlaubt es, Licht und Funktionen bequem zu steuern – diskret, effizient und komfortabel.

Die kompakte Größe, die hochwertige Ausstattung und die ruhige Lage sprechen für eine **nachhaltige Werthaltigkeit**.

Für das Inventar verlangt der Eigentümer 60.000.- zusätzlich.

Lage/Infrastruktur:

Die **unmittelbare U-Bahn-Nähe (U2, U3)** eignet sich perfekt um rasch ganz Wien erreichen zu können. Für kurze Wege stehen mehrere **Straßenbahnen und Busse** zur Verfügung. Viele **Fahrradwege** sorgen auch abseits der öffentlichen Verkehrsmittel für kurze Wege. Kulturgebeisterter kommen mit dieser Wohnung voll auf Ihre Kosten. **Museen, das Museumsquartier** und im Sommer der Rathausplatz mit den **Filmfestspielen** sind nur einige Highlights. Sie wollen **shoppen**? Sie haben die Qual der Wahl! **Mariahilferstraße oder Kärntner Straße**? Nightlife? Die **Bars, Clubs und Diskotheken** der Stadt warten auf Sie.

Fazit:

Sie sehen an dieser Adresse ist wirklich alles möglich. Die ideale Wohnung wenn Sie ein exklusives City-Apartment suchen.

Fordern Sie jetzt das Expose mit allen weiteren Unterlagen an!

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie bitte Herrn **Uwe Fallmann** unter **0664/2307373** oder **uwe.fallmann@bero-immobilien.at**. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap