Exklusive Neubauwohnung in ruhiger Hoflage der Inneren Stadt



Objektnummer: 8425/172

Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	2016
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 66,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,07
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Heizkosten:	27,00 €
USt.:	20,39 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

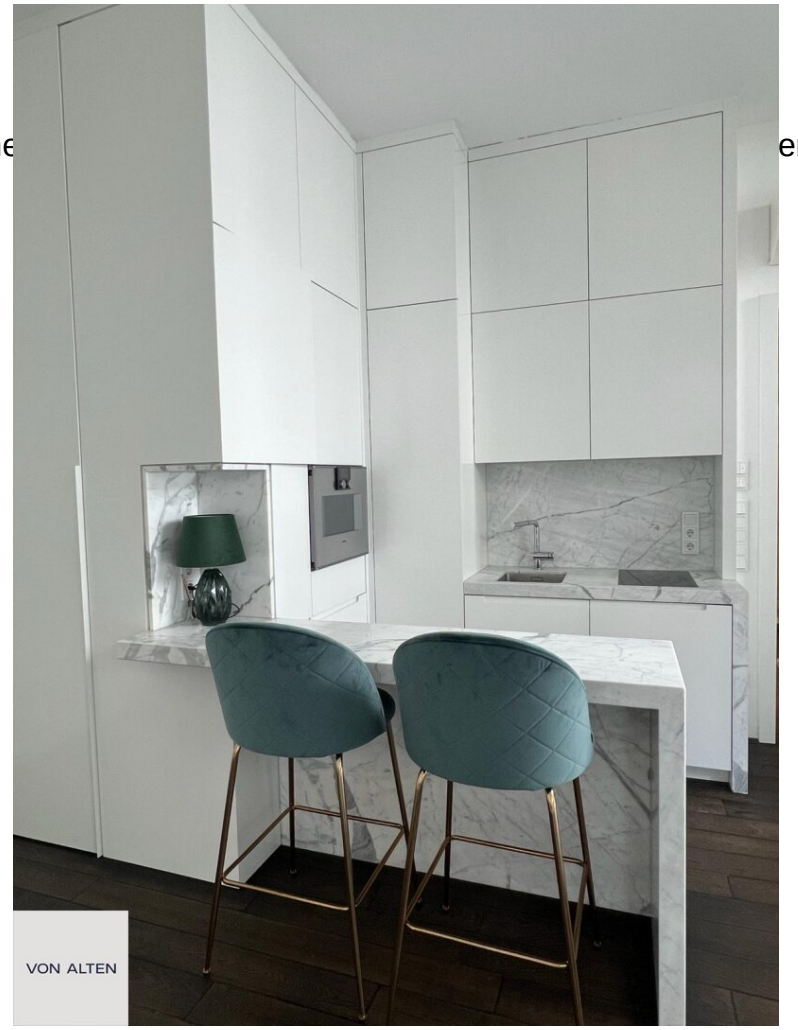


Lucie von Alten

von Alten Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 17/4
1040 Wien

T +4369910816911

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

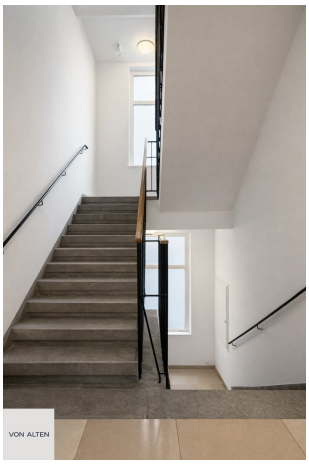




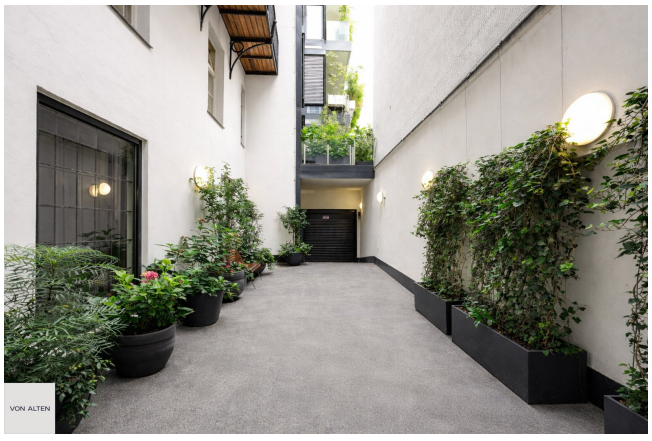


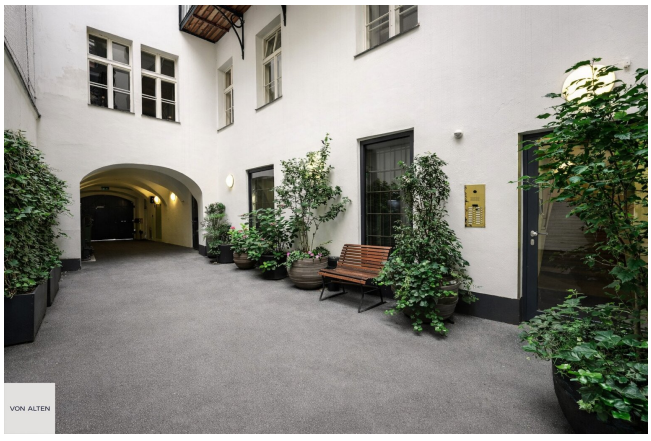

VON ALTEN


VON ALTEN

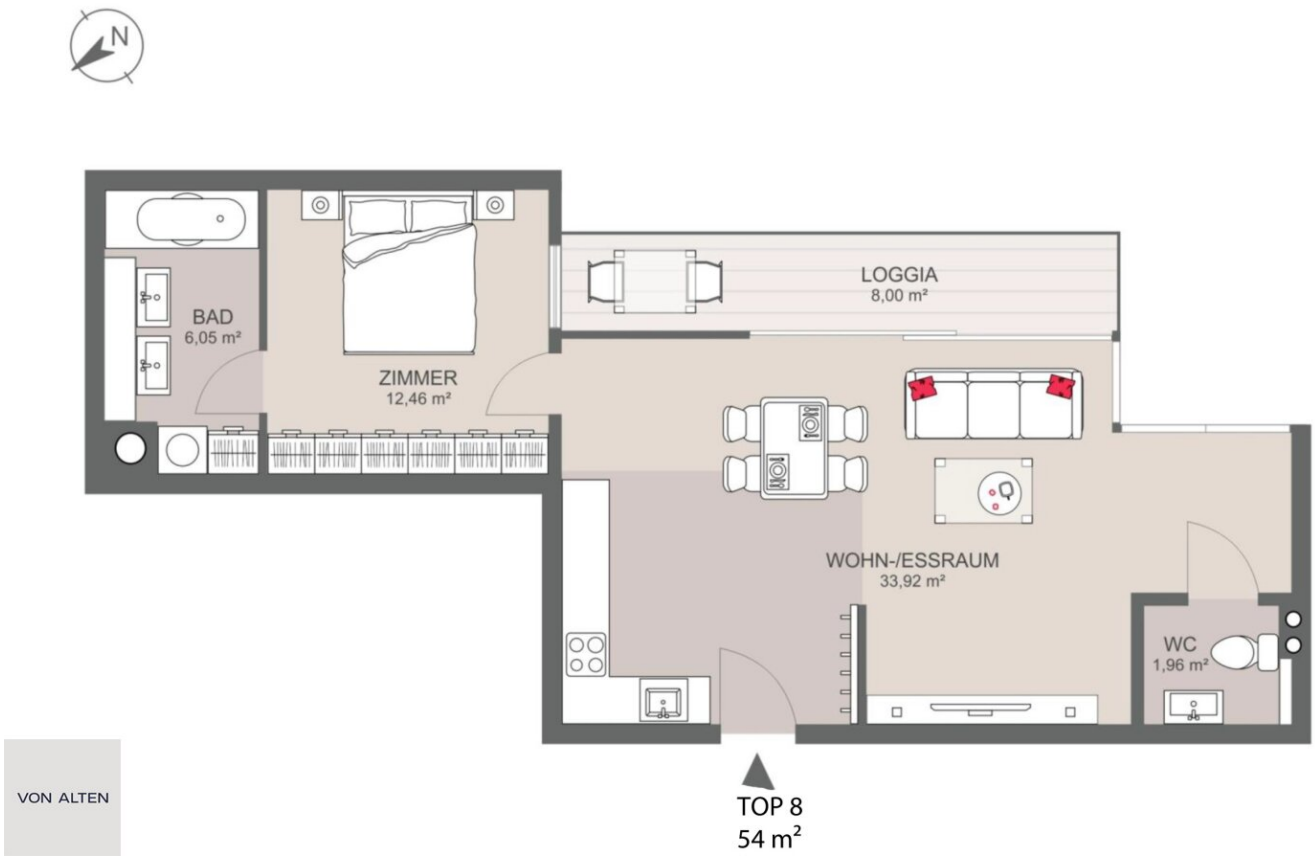

VON ALTEN


206
VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN

Plan


N
BAD
6,05 m²
ZIMMER
12,46 m²
LOGGIA
8,00 m²
WOHN-/ESSRAUM
33,92 m²
WC
1,96 m²
VON ALTEN
TOP 8
54 m²

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

+ Neubau-Eigentumswohnung in Bestlage der Wiener Innenstadt

+ 2. Liftstock im ruhigen Hoftrakt: Absolute Privatsphäre trotz zentraler Lage

+ Neubau im hinteren Gebäudeteil (Errichtung 2016)

+ Fernwärmeheizung

+ Wohnfläche ca. 54 m²: 1 Wohnküche & 1 Schlafzimmer

+ Balkon ca. 8 m²

+ Badezimmer mit Dusche & separates WC

+ hochwertige Ausstattung: Dunkler Eichenparkett, maßgefertigte Tischlereinbauten, edle Materialien

+ Komfortausstattung: Klimatisiert, barrierefrei, Personenaufzug vorhanden

+ Kellerabteil mit ca. 3 m²

Die Wohnung

Diese stilvolle **Neubauwohnung** befindet sich im hinteren Teil eines gepflegten Innenstadtgebäudes, einer der charmantesten und historisch gewachsenen Lagen des **1. Wiener Gemeindebezirks.** Der im Jahr **2016** errichtete **Neubautrakt** verbindet modernen Wohnkomfort mit Ruhe und Privatsphäre.

Die **ca. 54 m²** große Wohnung liegt im **2. Obergeschoss** und ist bequem über einen **Personenaufzug** erreichbar. Dank der Ausrichtung in den **begrünten Innenhof** genießt man hier eine **ruhige Wohnatmosphäre** mitten im Herzen Wiens.

Der **Wohn-Essbereich** bildet das Herzstück der Wohnung. Hochwertiger **dunkler Eichenparkett** und **maßgefertigte Einbaumöbel** schaffen ein elegantes, zugleich wohnliches

Ambiente. Die moderne Wohnküche ist funktional integriert und **hochwertig ausgestattet**.

Von hier aus gelangt man direkt auf die **ca. 8 m²** große **Balkon**, der als geschützter Außenbereich zum Entspannen, Essen oder Arbeiten im Freien einlädt. Begrünung und Hoflage sorgen für Ruhe und Privatsphäre.

Das **Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie Stauraumlösungen. Auch hier setzt sich die hochwertige Materialwahl konsequent fort.

Das **Badezimmer** ist modern gestaltet und mit einer **großzügigen Dusche** ausgestattet. Ein **separates WC** ergänzt den durchdachten Grundriss. **Außenjalousien**, **Klimatisierung** sowie **barrierefreier Zugang** erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich.

Die Lage

Die Wohnung befindet sich in erstklassiger und begehrter Wohnlage im **1. Wiener Gemeindebezirk**, der Inneren Stadt. Diese **historische Seitengasse** unweit des Stephansdoms verbindet urbanes Innenstadtleben mit einer außergewöhnlich hohen Wohn- und Lebensqualität.

Die **Infrastruktur** ist hervorragend: In unmittelbarer Umgebung stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie exklusive Boutiquen, Feinkostgeschäfte, Supermärkte, Apotheken und Banken zur Verfügung. Darüber hinaus bietet die Innenstadt eine vielfältige Auswahl an renommierten Cafés, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Schulen, Kindergärten, Universitäten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind in kurzer Distanz erreichbar.

Das Freizeit- und Erholungsangebot ist ebenso vielseitig. Der **nahegelegene Stadtpark** sowie der **Donaukanal** laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein. Zahlreiche **Museen**, **Theater** und **historische Sehenswürdigkeiten** befinden sich in fußläufiger Umgebung.

Öffentliche Anbindung

- **U-Bahn-Station:**
    - Schwedenplatz: ca. 400 m (U4, U1)
    - Stubentor: ca. 300 m (U3)

- **Straßenbahn-Haltestellen:**
    - Schwedenplatz: ca. 550 m (Line 2)

- **Bushaltestelle:**
    - Riemergasse: ca. 350 m (Line 3A)

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 <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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap