

## **Dreizimmerwohnung - hohe Räume, Topausstattung im Stadtpalais**



**Objektnummer: 16679**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,86 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,67 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	156,50 €
<b>Heizkosten:</b>	26,70 €
<b>USt.:</b>	20,99 €

## Ihr Ansprechpartner



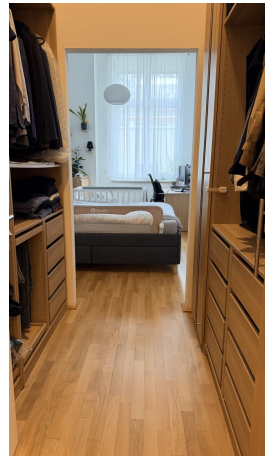
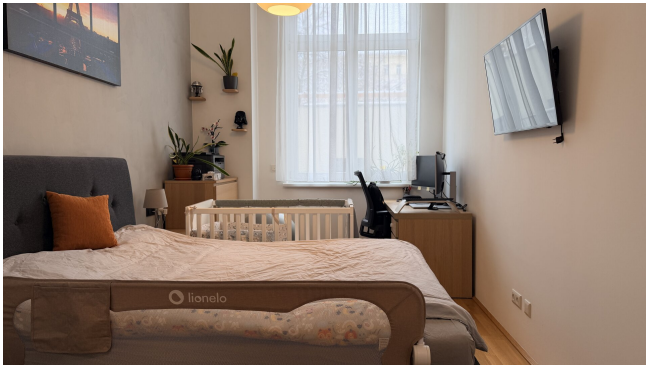
### Wolfgang Schoiswohl

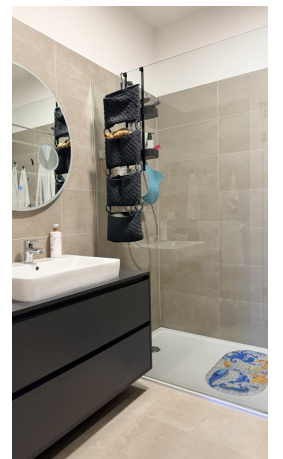
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43664 3455667  
H +43664 3455667

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

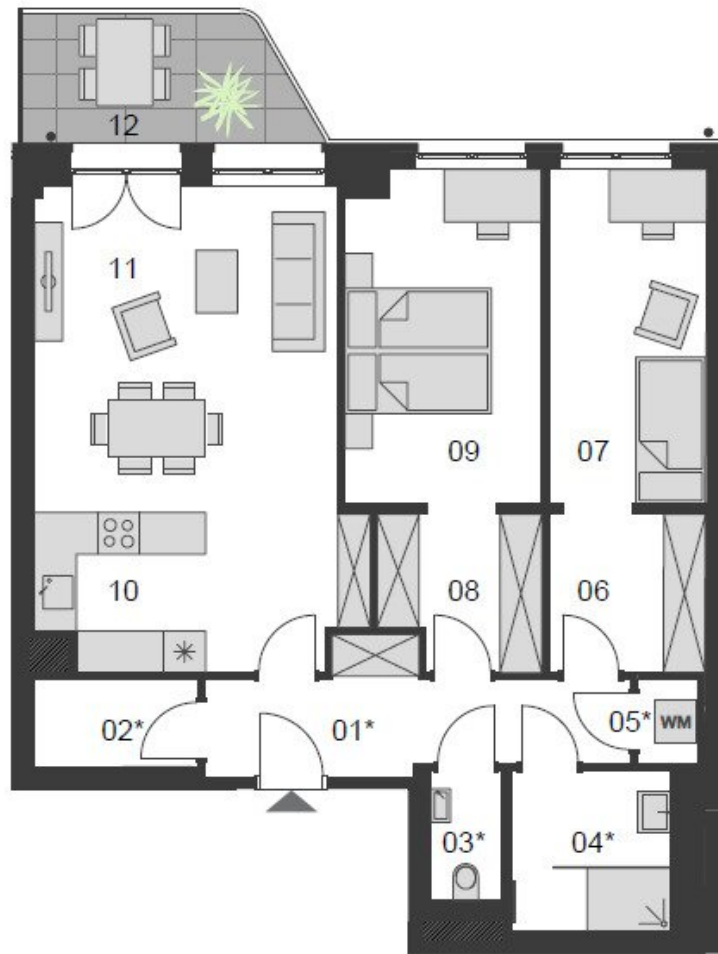




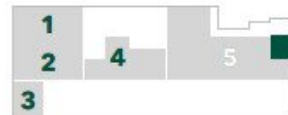








### Lage im Gebäude



**Wohnnutzfläche**  
**84,91 m<sup>2</sup>**  
 Freiflächen 7,14 m<sup>2</sup>

### Wohnnutzfläche

01	Vorraum 8,74 m <sup>2</sup>	07	Zimmer 10,94 m <sup>2</sup>
02	Abstellraum 2,94 m <sup>2</sup>	08	Schrankraum 4,91 m <sup>2</sup>
03	WC 1,87 m <sup>2</sup>	09	Zimmer 13,43 m <sup>2</sup>
04	Bad 5,32 m <sup>2</sup>	10	Küche 10,19 m <sup>2</sup>
05	Abstellraum 1,03 m <sup>2</sup>	11	Wohnzimmer 20,44 m <sup>2</sup>
06	Schrankraum 5,10 m <sup>2</sup>		

### Sonstiges

12	Balkon 7,14 m <sup>2</sup>
	Einlagerungsabteil 2,86 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Diese neuwertige Dreizimmerwohnung liegt in einen großen Innenhof ausgerichtet, weit abseits der Straße und bietet Ihnen modernes Wohnambiente auf höchstem Niveau in der Nähe der Wiener City.

2021/22 wurde dieses historische Firmengebäude stibewusst saniert und in Wohnungen umgestaltet. Diese wurden mit allem erdenklichen Komfort ausgestattet (elektrisch betriebene Beschattung, Smart Home System, dreifach verglaste Fenster, Fußbodenheizung und Bauteilkühlung- in den Betriebskosten bereits inkludiert!). Eine absolute Besonderheit sind die Raumhöhen von 3,8 m und die Einbaumöbel in Küche und Vorraum, die sich diese Höhe auch zunutze machen.

Das Herzstück der Wohnung bildet die Wohnküche mit offener Gestaltung und der hochwertigen Einbauküche mit viel Stauraum. Hier genießen Sie entspanntes Kochen und geselliges Beisammensein. Edle Parkettböden sorgen für warme Wohnatmosphäre, während stilvolle Fliesen und eine Fußbodenheizung für Komfort und Behaglichkeit in allen Räumen sorgen. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Walk - In- Dusche erfüllt alle Wünsche an Funktionalität.

Der Balkon (7,1 m<sup>2</sup>) bietet einen schönen Rückzugsort mitten in der Stadt. Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang zu Ihrer Wohnung im komfortablen Gebäude. Hier finden Sie auch Gemeinschaftsanlagen wie ein den Hausbewohnern zur Verfügung stehendes Fitnessstudio. Einen Kinderspielplatz finden Sie im Park an der Straße.

Die Lage in 1050 Wien überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung: Die Buslinien 12 A, 14 A und 59 A und die U-Bahnstationen Pilgramgasse (650 m) und Bacherplatz/Siebenbrunnenplatz 350 m (ab 2028), die Straßenbahnlinien Laurenzgasse (400 m) und (ab 2028) die U-Bahn am Matzleinsdorfer Platz und der Hauptbahnhof (8 Gehminuten) sind bequem erreichbar und ermöglichen Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Mobilität in ganz Wien. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser befinden sich in unmittelbarer Nähe. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Volksschule und mehreren höheren Schulen (Volksschule und Mittelschule sowie Josef Haydn Realgymnasium). Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte (Eurospar und Hofer) sind in unmittelbarer Nähe. Der Siebenbrunnenmarkt, mehrere Bäckereien und ein großes Einkaufszentrum sind fußläufig erreichbar und erleichtern den Alltag. Eine tolle Auswahl an trendigen Lokalen finden Sie am nahen Margaretenplatz oder beim Schlossquadrat ganz in der Nähe. Auch der Einsiedlerpark mit seinem Familienbad ist ein geselliger Treffpunkt für Familien und Menschen jeden Alters .

Diese Wohnung vereint urbanes Wohnen mit höchstem Komfort und ist ideal für Paare, Familien oder alle, die das Leben in der Stadt mit hochwertiger Ausstattung genießen möchten. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot in einem der

lebendigsten Bezirke Wiens und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause!

Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung – Ihr Traum von stilvollem Wohnen und modernem Stadtleben in 1050 Wien Margareten wartet auf Sie!

**Habe ich Ihr Interesse geweckt?**

**Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige Ihnen diese außergewöhnlich schöne Wohnung persönlich und übermittle Ihnen noch weitere Informationen.**

**Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!**

**Wolfgang Schoiswohl**

mail: wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at

Tel.: 0664 345 56 67

Alexander Ringsmuth GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Alexander Ringsmuth GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

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 <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap