

TOPAUSGESTATTETE CITY-WOHNUNG IN WIEDEN BEI U1



Objektnummer: 2457

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,59 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	415.000,00 €
Betriebskosten:	105,81 €
Heizkosten:	92,85 €
USt.:	30,94 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

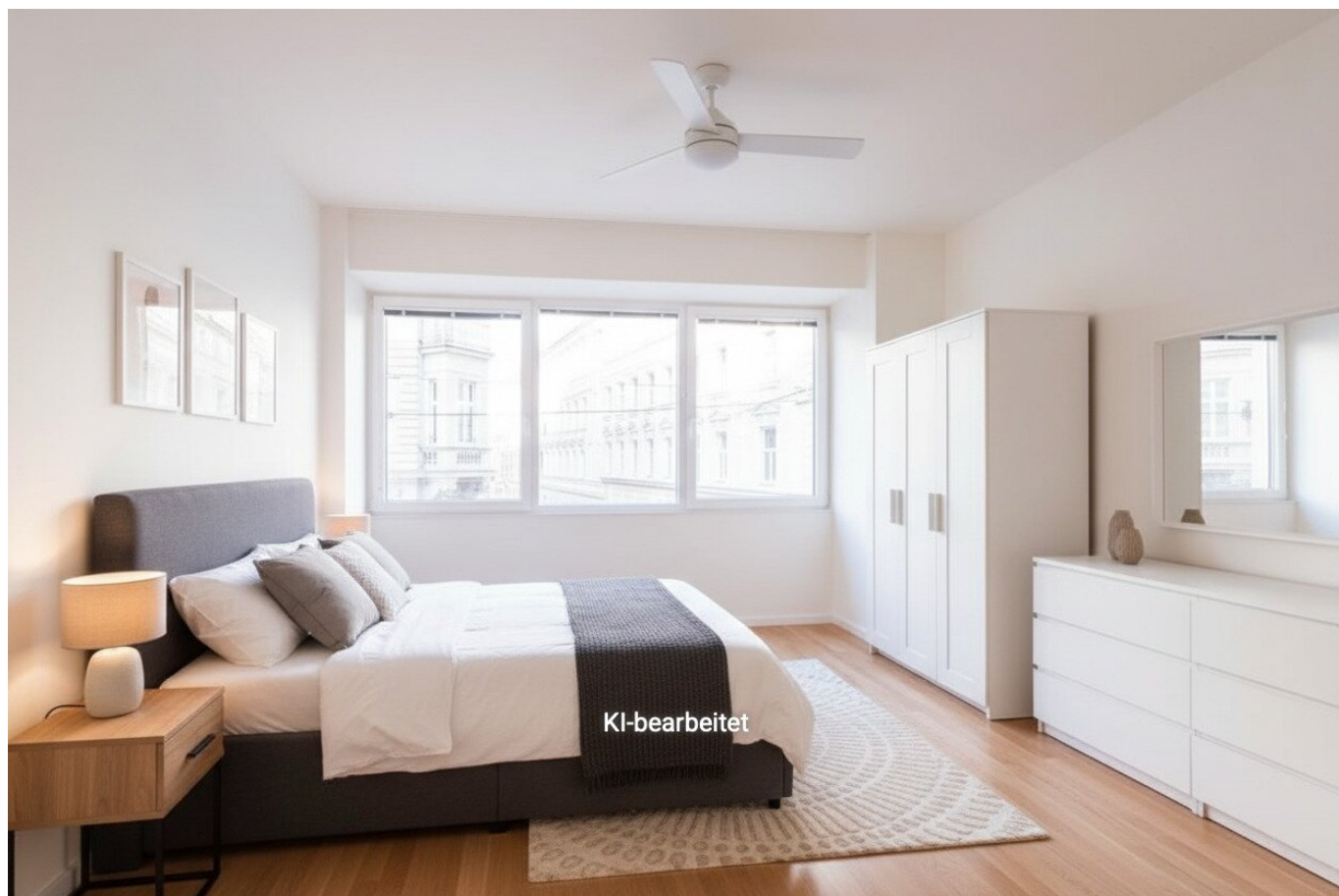
Ihr Ansprechpartner

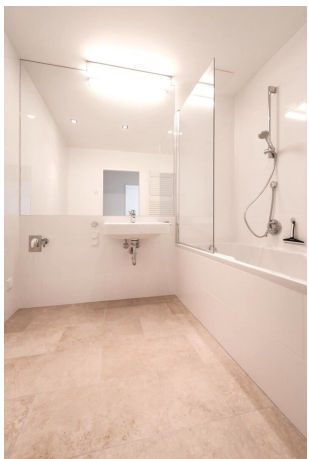
Mag. Sabine Klein

Immobilien Sabine Klein e.U.
Salmgasse 16/10
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668
H +43 676 3333 668

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

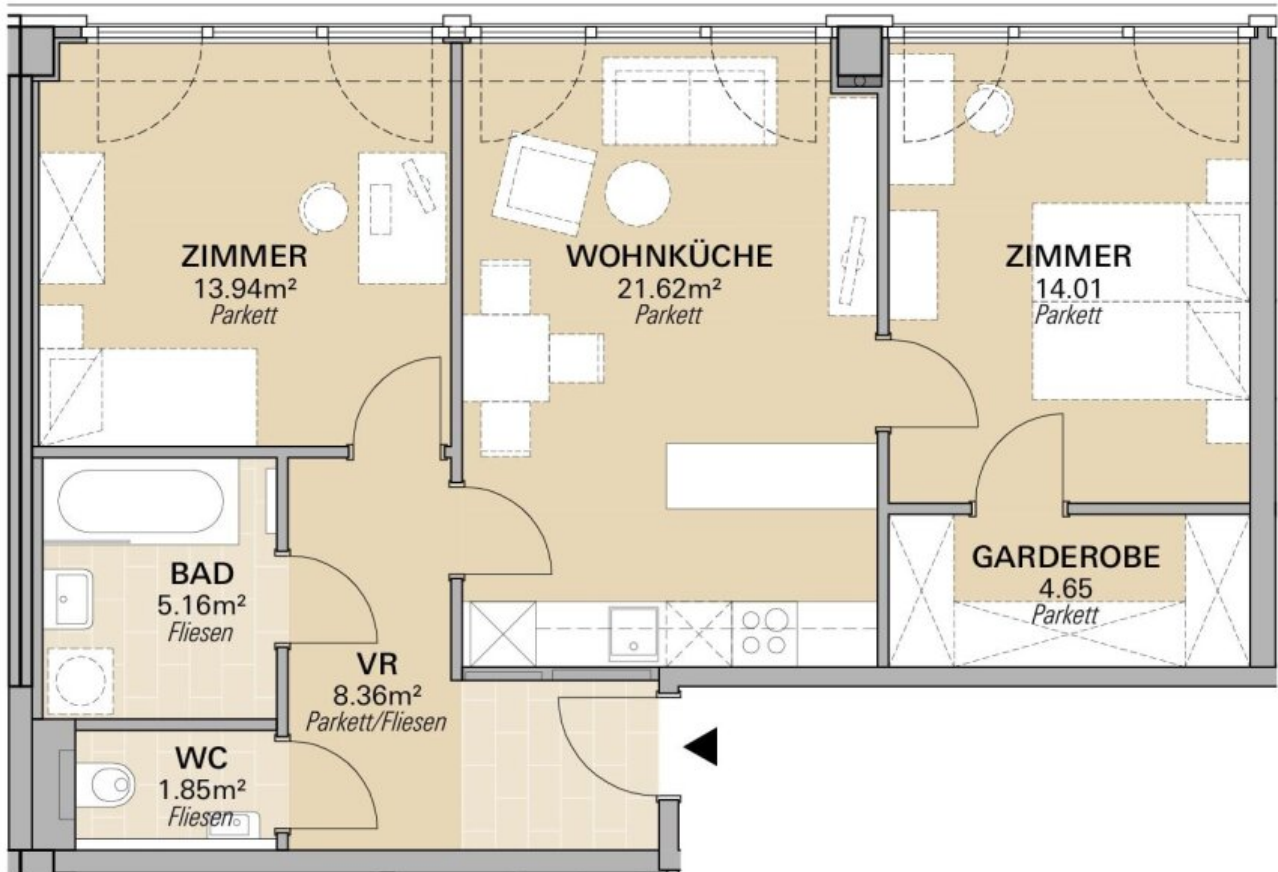








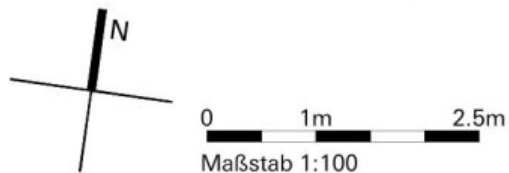
Grundriss TOP04



Summe 69,59m²*

*Maßabweichungen auf Grund von
Bautoleranzen und -ungenauigkeiten
sind vorbehalten!

Möblierung strichliert dargestellt ist
nicht Teil der Ausstattung



Objektbeschreibung

MODERNE WOHNUNG IN ZENTRALER LAGE – Fußbodenheizung & Fernwärme - GARAGE MÖGLICH

HIGHLIGHTS DER WOHNUNG:

- Ein Garagenplatz kann um EUR 40.000,00 dazugekauft werden
- **Fußbodenheizung** – gleichmäßige Wärme für höchsten Wohnkomfort
- **Fernwärme** – effiziente & nachhaltige Energieversorgung
- **Zentrale Lage** – Nähe zum Erste Campus, U1, Innenstadt, Theresianum & Belvedere
- **Moderne Ausstattung** – zeitgemäße Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht, Eckbadewanne und Dusche
- **Gute Anbindung** – schnelle Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel

BESCHREIBUNG:

Diese stilvolle und helle Wohnung befindet sich in einer nachgefragten Lagen. Dank der **Fußbodenheizung** genießen Sie ein angenehmes Wohnklima, während die **Fernwärme** für eine nachhaltige und kosteneffiziente Beheizung sorgt.

Die **zentrale Lage** bietet hervorragende Anbindungsmöglichkeiten: Die U-Bahn-Linie **U1** ist nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie der **Erste Campus**, die **Innenstadt** und beliebte Orte wie das **Belvedere**.

RAUMAUFTEILUNG:

- VORRAUM
- WOHNKÜCHE

- 2 ZIMMER
- BEGEHBARER SCHRANKRAUM
- BAD mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- SEPARATES WC mit Handwaschbecken
- KELLERABTEIL

AUSSTATTUNG:

- Sicherheitstüre
- Parkettböden
- Fliesen
- Einbauküche mit allen Geräten (Geschirrspüler, Herd mit Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug, Kühlschrank)
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Fernwärme
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil

- begrünter Innenhof
- Fahrradraum

LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Die Lage des Objekts zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Wiener Hauptbahnhof, der eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr bietet. Die U-Bahn-Linie U1 ermöglicht eine schnelle Verbindung zur Wiener Innenstadt. Zudem sind zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien leicht erreichbar. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Drogerien und Apotheken. Für Familien mit Kindern stehen Kindergärten und Schulen in der Nähe zur Verfügung. Freizeitmöglichkeiten bieten der nahegelegene Schweizergarten sowie das Schloss Belvedere mit seinen weitläufigen Parkanlagen und dem renommierten Kunstmuseum. Die Weyringergasse selbst ist eine ruhige Wohnstraße mit historischem Charme, geprägt von Gründerzeitgebäuden.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:

- U1 Hauptbahnhof (Ausgang Kolschitzkygasse)
- Bus 13A, 69A
- diverse Züge/Hauptbahnhof

RESÜMEE:

Wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung in beliebter Lage! Perfekte Pärchenwohnung mit Home-Office-Zimmer oder auch als Familienwohnung geeignet.

WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap