

84m2 Wohnung der Tausend Perspektiven



Objektnummer: 2533/6827

Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Engerthstraße 203
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien, Leopoldstadt
Wohnfläche:	83,58 m ²
Nutzfläche:	90,20 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	475.000,00 €
Betriebskosten:	147,19 €
USt.:	14,72 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Thilo Börner

Börner Ihr Hausmakler GmbH
Adalbert Stifterstr. 21/2/39
1200 Wien

H +43 664 33 00 156

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







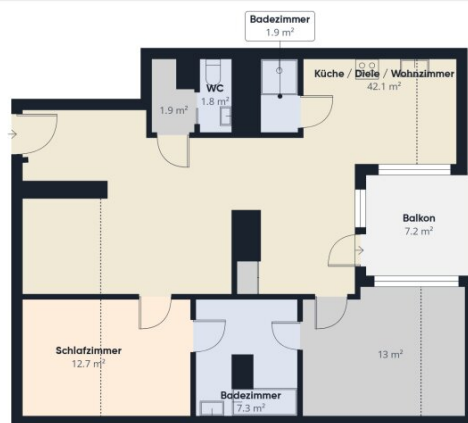




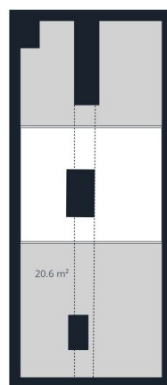








Etage 0



Etage 1



Ungefähre Gesamtfläche^m
101.8 m²

Balkone und Terrassen
7.2 m²

Reduzierte Kopffreiheit
37.5 m²

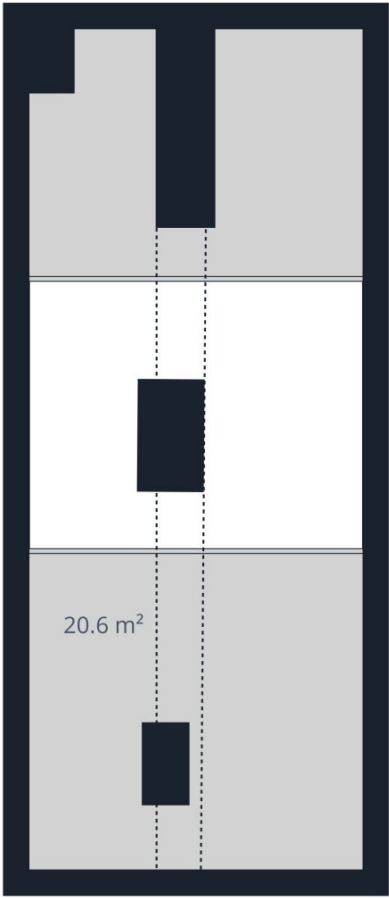
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360





Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche[®]
20.6 m²
Reduzierte Kopffreiheit
21.5 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.
GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien – eine Wohnung im begehrten 2. Bezirk, die keine Wünsche offen lässt. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch eine Ausstattung, die Komfort und Lebensqualität perfekt miteinander verbindet.

Der Kaufpreis von nur 475.000,00 € macht diese Wohnung zu einer großartigen Investition in Ihre Zukunft. Die Wohnung überzeugt mit einem hochwertigen Parkettboden, der für ein warmes und gemütliches Wohnambiente sorgt. Die moderne Zentralheizung mit Gasversorgung garantiert wohlige Wärme an kalten Tagen und sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Die Küche ist mit einer stilvollen Einbauküche ausgestattet, die Ihnen alle Möglichkeiten bietet, kulinarische Kreationen zu zaubern. Dabei bietet die U-Form genug Arbeits- und Abstellfläche. Das kreative Dreiecksfenster bietet eine der vielen schönen Perspektiven. Der Küchenbereich bietet auch den Blick auf den Esszimmerbereich von dem man auf die romantische Dachterrasse gelangt. Von dort kommt man in eines der beiden Schlafzimmer, das bisher als Homeoffice genutzt wurde. Es ist lichtdurchflutet durch das Dachflächenfenster und ebenso ein Dreiecksfenster auf die Dachterrasse wodurch der Blick noch ins Grüne erweitert wird. Das Badezimmer ist ein echtes Highlight mit der Wanne hinter der Säule und Blick auf den Waschtisch. Hier finden Sie sowohl eine Badewanne zum Entspannen. Eine separate Dusche neben der Küche im eigenen Raum ermöglicht 2 Personen sich gleichzeitig fertig fürs Ausgehen zu machen. Vom Bad gelangt man auch in das 2. Schlafzimmer mit Wandschrank und Dachflächenfenster. Am Tag der Aufnahme war es dort besonders romantisch weil man das sanfte Klopfen der Regentropfen hörte und die Wassertropfen wie funkelnde Diamanten auf dem Fensterglas die Blicke fingen. Von dort kommt man in das Wohnzimmer mit den Stilelementen der zwei Leitern in den Luftraum. Dies ist ein für Wien sicher einzigartiges Stilelement und eröffnet weitere Perspektiven in die Räumlichkeiten. Das man in der Wohnung einen Rundgang machen kann durch die Räume hat auch einen besonderen Charm. Empfangen wird man im Vorzimmer von einer Vollholzgarderobe begrüßt. WC und Abstellkammer runden das Angebot ab.

Die Lage dieser Wohnung ist einfach unschlagbar. Die hervorragende Verkehrsanbindung ist ideal für Pendler und Stadtentdecker: Bus, U2 und U1-Bahn, Straßenbahn und ein Bahnhof sind bequem zu Fuß erreichbar und bringen Sie schnell und unkompliziert in alle Teile Wiens und darüber hinaus.

Auch in Sachen Infrastruktur lässt diese Immobilie keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich wichtige Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken und eine Klinik, die für Ihre Gesundheit sorgen. Für Familien besonders wichtig: Schulen, Kindergärten und sogar die WU sind leicht erreichbar, was Ihnen und Ihren Kindern den Alltag enorm erleichtert.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in direkter Umgebung vorhanden. Supermärkte und Bäckereien versorgen Sie mit frischen Lebensmitteln und allem, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Diese Wohnung im 1020 Wien ist somit nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Lebensraum, der Komfort, Bequemlichkeit und eine erstklassige Lage perfekt miteinander vereint. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Gegenden Wiens!

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m
Apotheke <375m
Klinik <850m
Krankenhaus <2.100m

Kinder & Schulen

Schule <275m
Kindergarten <125m
Universität <450m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <75m
Einkaufszentrum <1.650m

Sonstige

Geldautomat <150m
Bank <450m
Post <450m
Polizei <225m

Verkehr

Bus <50m
U-Bahn <425m
Straßenbahn <100m

Bahnhof <425m

Autobahnanschluss <1.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap