

**Exklusive Lage 4./6. Bezirk: Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung
mit Loggia in Ruhelage bei U4**



Objektnummer: 1837/61

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franzensgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1971
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,28 m ²
Nutzfläche:	91,28 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 54,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	565.000,00 €
Betriebskosten:	136,32 €
USt.:	17,44 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



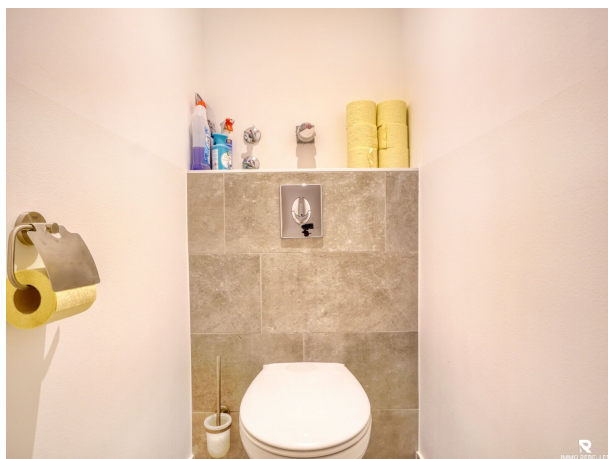
Lucas Taufer

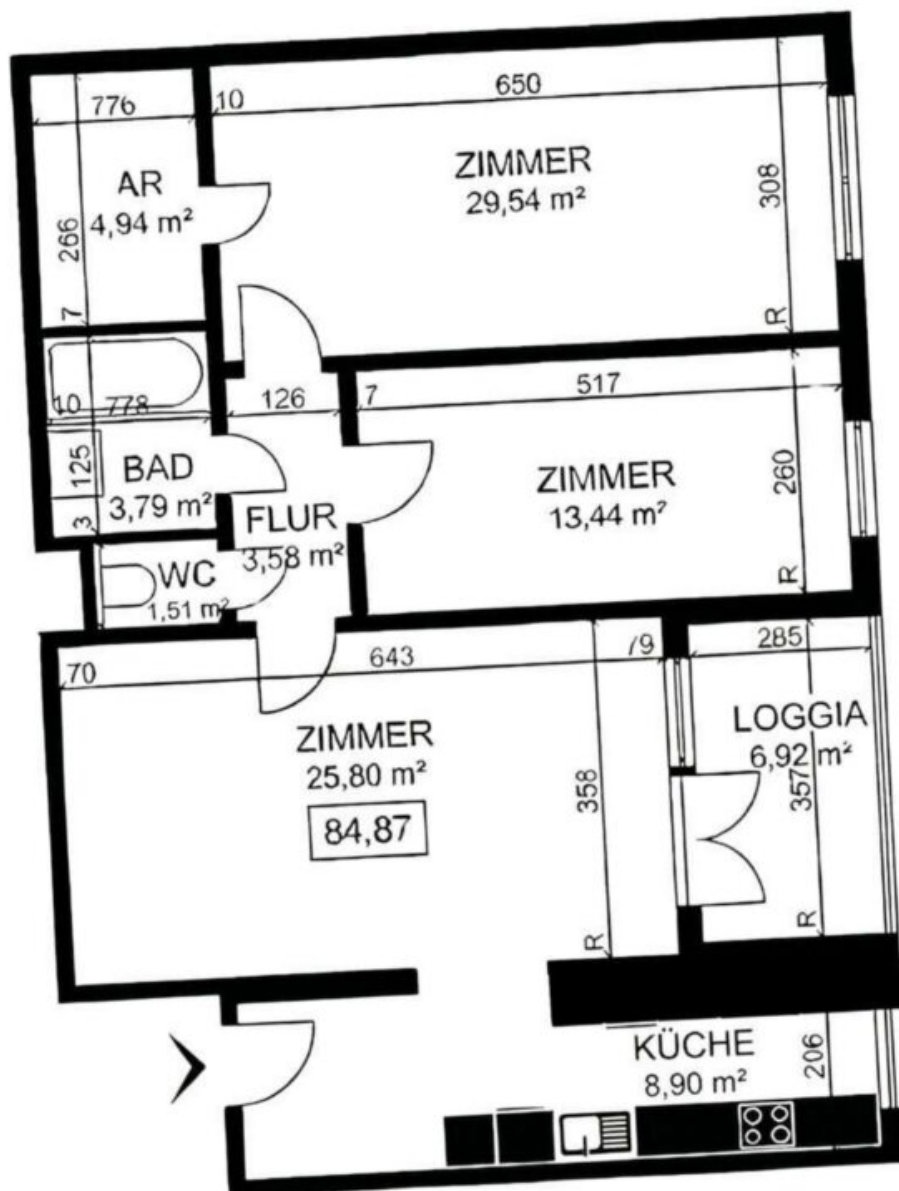
ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19











Schematischer Plan!

Objektbeschreibung

Altbau-Flair im Neubau – Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia direkt neben U4 Kettenbrückengasse

Diese **großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 5. Bezirk** vereint **klassischen Wiener Charme** mit **modernem Wohnkomfort** auf besonders gelungene Weise. **Direkt neben der U4 Kettenbrückengasse** und an der **Grenze zum 4. und 6. Bezirk** gelegen, genießen Sie hier die Vorteile einer **absoluten Top-Lage** – kombiniert mit einem stilvollen Zuhause inklusive **Freifläche**.

Der elegante **Altbau-Stil** mit seinen harmonischen Details trifft auf die Vorzüge eines **Neubaus**. Eine seltene Kombination aus **zeitloser Ästhetik und moderner Qualität**. Hier wohnen Sie urban, hochwertig und mit einem ganz besonderen Wohngefühl.

Die Wohnung ist aktuell noch bewohnt und ist bis 31.12.2026 verfügbar (Übergabe)! Besichtigungen können nach schriftlicher Anfrage natürlich stattfinden.

HIGHLIGHTS:

- **Neubauwohnung im eleganten Altbau-Stil**
- Hochwertige Ausstattung mit **edlem Fischgrätparkett**
- Stilvolle **Stuckelemente und dezente Wandverzierungen**
- **Gemütliche Loggia** in ruhiger Seitengasse
- **Absolute Top-Lage direkt neben U4 Kettenbrückengasse**, an der Grenze zum 4. und 6. Bezirk

Im **3. Liftstock** eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr **1971** gelegen, wurde diese Wohnung mit viel Gespür für Stil und Details gestaltet. Klassische **Stuckelemente** und feine Wandverzierungen schaffen eine besondere Atmosphäre und erinnern an den traditionellen Wiener Altbau – kombiniert mit den technischen und energetischen Vorteilen eines Neubaus.

Der hochwertige **Fischgrätparkett** verleiht den Räumen Eleganz und eine angenehme Wärme. Das **großzügige Wohnzimmer mit offenem Übergang zur Küche** und direktem Zugang zur **Loggia** bildet das Herzstück der Wohnung. Hier entsteht ein wunderbarer Raum für gemeinsame Stunden und entspannte Momente im Freien.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten angenehme Rückzugsmöglichkeiten und eignen sich ideal für **Familien, Paare oder auch für eine WG**. Die moderne, voll ausgestattete **Einbauküche** fügt sich harmonisch in das stilvolle Gesamtbild ein. Beheizt wird die Wohnung mittels **Zentralheizung**. Ein **Personenaufzug** sorgt selbstverständlich für bequemen Zugang in den 3. Stock.

HARD FACTS:

Kaufpreis: € 565.000,-

Fläche: 84,87 m² plus 6,41 m² Loggia

Wohnfläche: 91,28 m² (Loggia zu 100 % gewichtet lt. NWG)

Zimmer: 3 Zimmer

Stockwerk: 3. Stock (mit Lift)

Baujahr: 1971

Betriebskosten inkl. USt.: € 323,27

Kellerabteil: Ja

Heizkosten-Akonto pro Monat: € 73,84

Warmwasser-Akonto pro Monat: € 49,22

Bitte beachten Sie, dass manche Fotos virtuell gestaged (möbliert) wurden. Die Wohnung wird unmöbliert übergeben (inkl. Küche und Garderobe); die Einrichtung auf den Bildern dient als Inspiration für Ihre persönlichen Gestaltungsmöglichkeiten.

Lage & Infrastruktur

Die Lage könnte kaum besser sein: **Direkt neben der U4 Kettenbrückengasse** gelegen,

profitieren Sie von einer hervorragenden öffentlichen Anbindung. Die **U4** bringt Sie in wenigen Minuten in die **Wiener Innenstadt** sowie Richtung **Schönbrunn**. Zusätzlich stehen Ihnen mehrere Bus- und Straßenbahnlinien in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung.

Durch die Lage an der **Grenze zum 4. und 6. Bezirk** genießen Sie die perfekte Kombination aus urbanem Leben und gewachsener Nachbarschaft. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur wenige Schritte entfernt. Supermärkte, Apotheken sowie medizinische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergärten und Universitäten liegen ebenfalls in angenehmer Distanz und unterstreichen die Attraktivität dieser Wohnung.

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Herr **Lucas Tauber** steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter **0664 3585085**.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der passenden Finanzierung. In Kooperation mit unserem Finanzierungspartner bieten wir unseren Kunden aktuell besonders attraktive Konditionen. Sprechen Sie uns gerne darauf an!

Einige der gezeigten Bilder wurden zu Inspirationszwecken virtuell möbliert. Die Wohnung wird unmöbliert, jedoch inklusive Küche und Einbauschränken, übergeben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immorebellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immorebellen.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap