

# EXKLUSIVE ALTBAUWOHNUNG MIT BALKON UND MODERNEM WOHNKOMFORT



**Objektnummer: 2467**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	152,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 164,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,70
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	331,34 €
<b>USt.:</b>	33,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

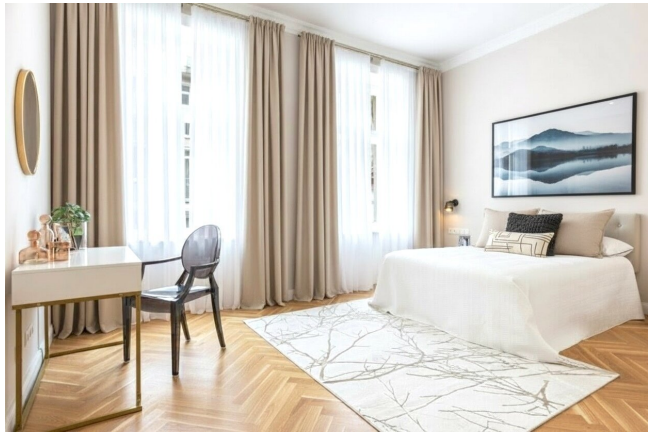
## Ihr Ansprechpartner

**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.

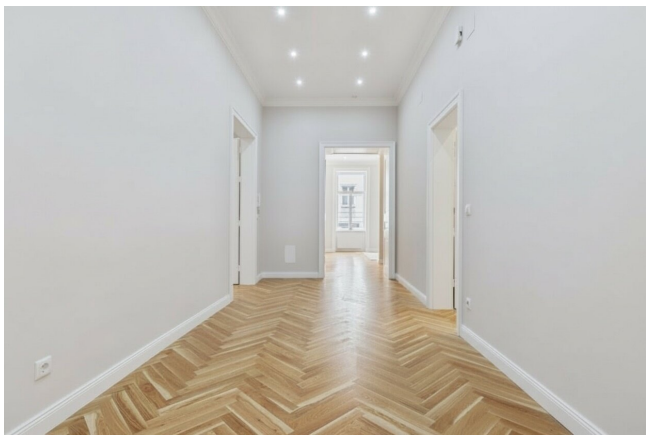


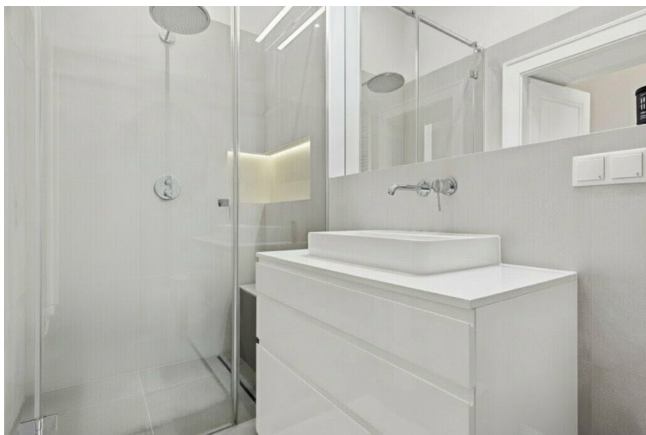
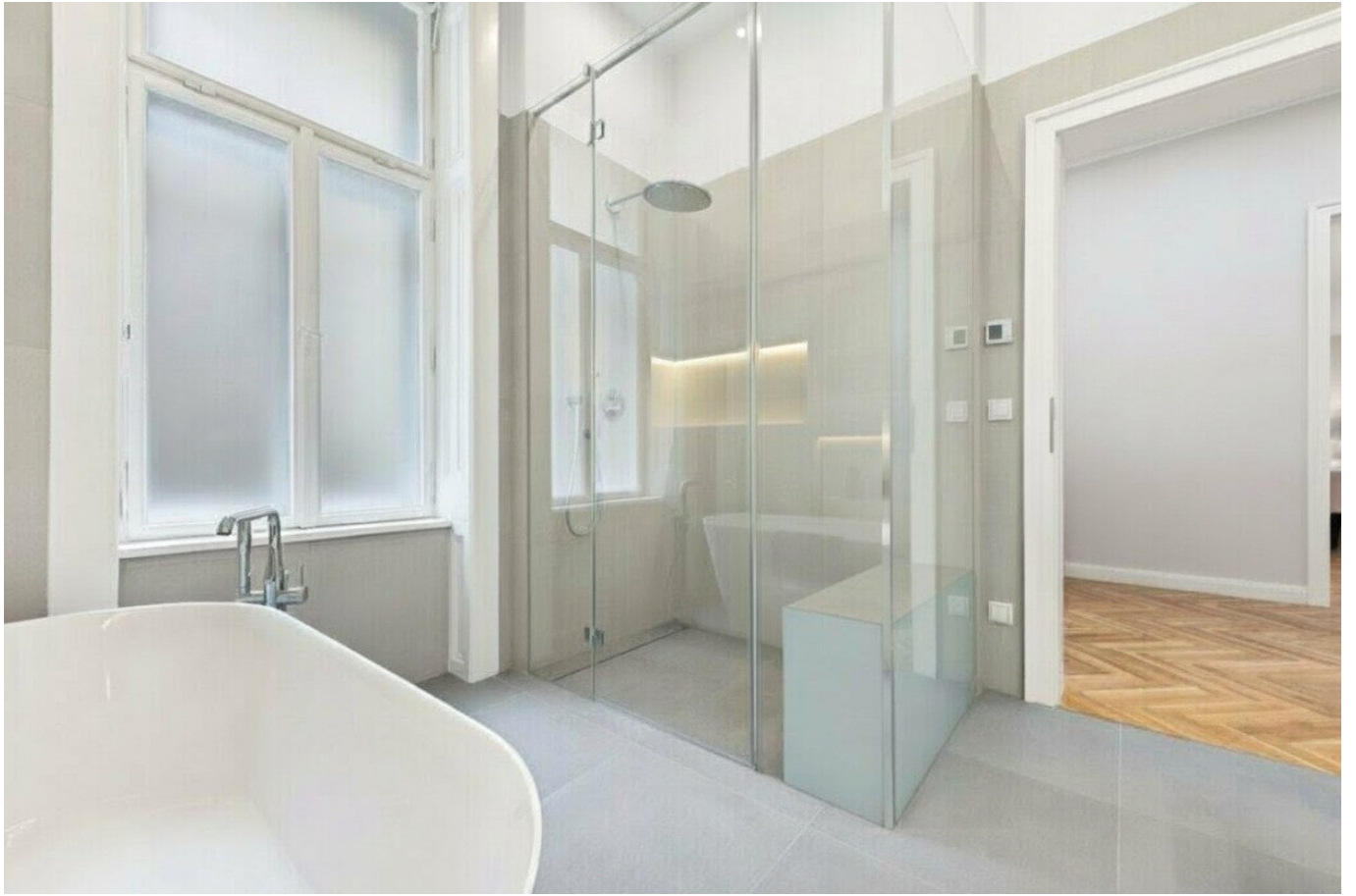


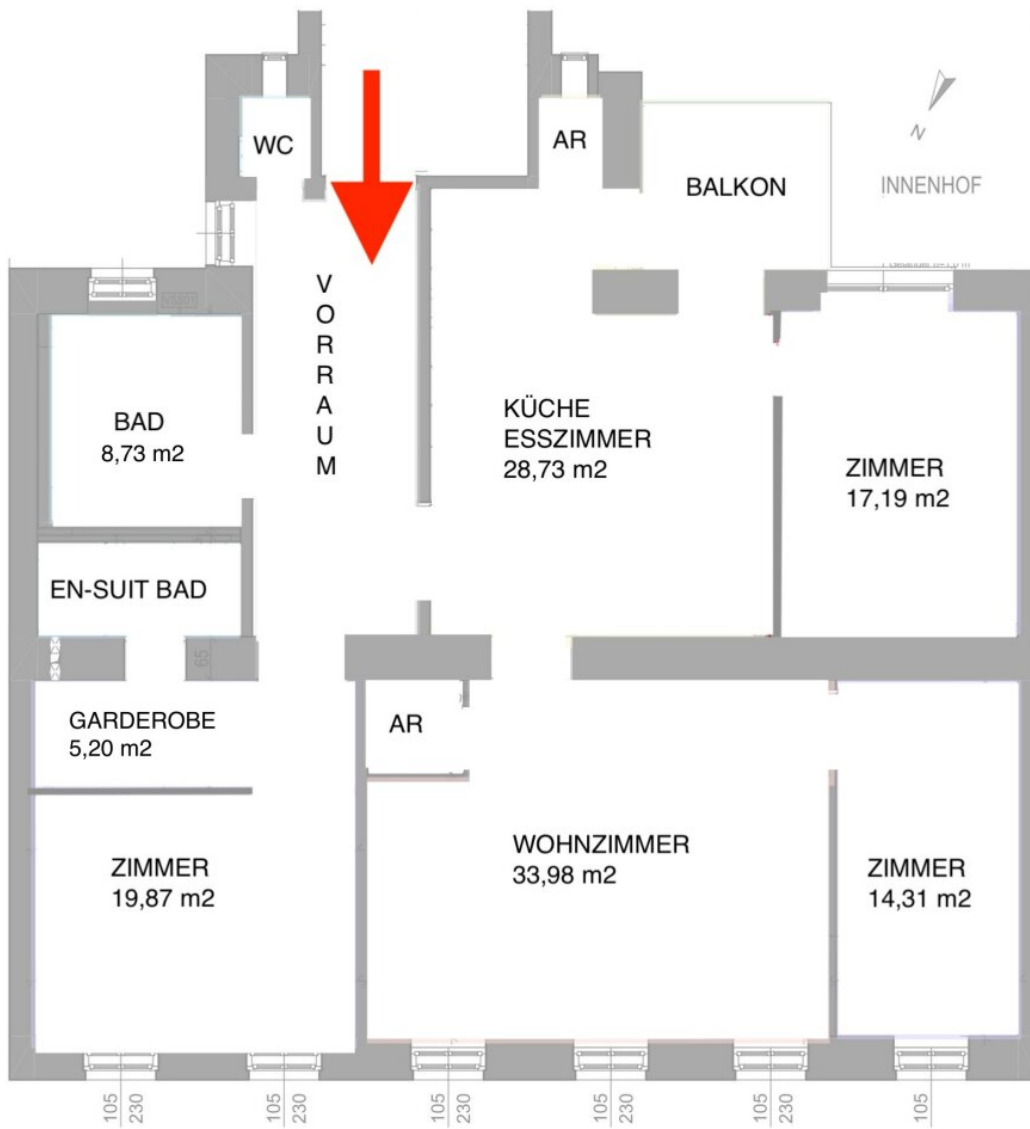




KI - bearbeitet







## Objektbeschreibung

**PRIME LOCATION IN 1070 - TOP RENOVATED OLD BUILDING FLAT WITH OPEN SPACE IN A SPLENDID TURN-OF-THE-CENTURY HOUSE - FIRST OCCUPANCY!**

**FYI: The apartment is unfurnished except for the kitchen and bathrooms. The furnished images are processed with AI.**

FANTASTIC FAMILY FLAT!

FYI: The flat is being sold in general unfurnished, but kitchen is included. It is presented partly furnished (professional home staging service) and some of the photos have been edited using Ki.

**A PARKING SPACE (IN THE NEIGHBOURING BUILDING) CAN BE PURCHASED AS AN OPTION. PURCHASE PRICE: EUR 45,000.00**

### ROOM LAYOUT

- FRONT ROOM
- LIVING ROOM (33,98 m<sup>2</sup>)
- OPEN-PLAN KITCHEN WITH DINING AREA (28,73 m<sup>2</sup>)
- MASTER BEDROOM WITH WARDROBE AND EN SUITE BATHROOM AS WELL AS A TOILET
- 2 FURTHER BEDROOMS (17,19 m<sup>2</sup> + 14,31 m<sup>2</sup>)
- BATHROOM WITH BATHTUB AND WALK-IN SHOWER
- SEPARATE TOILET WITH WASHBASIN

- STORAGE ROOM

## **FITTING**

- GAS FLOOR HEATING/UNDERFLOOR HEATING
- HERRINGBONE OAK PARQUET FLOORS
- FINEST STONWORK
- 2 TOILETS
- BATHTUB AND 2 WALK-IN SHOWERS
- BALCONY (6.74 M2)
- SUSPENDED CEILING WITH SPOTS
- CELLAR

## **LOCATION AND INFRASTRUCTURE**

This exclusively renovated and high-quality furnished flat is in a great location close to the city centre. Just a few steps away from one of Vienna's best shopping and promenade streets, where you can discover numerous designer boutiques and department stores as well as a diverse gastronomy scene. The top restaurant CHEZ BERNARD with its breathtaking rooftop terrace is also not far away. On the way to the MuseumsQuartier, you pass the Spittelberg, a lovingly revitalised Biedermeier area with numerous restaurants, cafés and bars with idyllic guest gardens. Often referred to as the 'village in the city', this is probably Vienna's most beautiful quarter and has the second largest pedestrian zone in the city with well-preserved historic buildings and idyllic little squares, and is also just a few minutes' walk from the city

centre. Art and culture can be found in the adjacent modern MuseumsQuartier with its contemporary museums. The lively square in front of the museums is a favourite place for locals and tourists all year round.

## **PUBLIC TRANSPORT**

U3 Neubaugasse

BUS 13A, 14A, 48A, 57A

Tram 49

## **SUMMARY**

**EXCLUSIVE FAMILY FLAT FOR THE DISCERNING! THIS CHIC FLAT IN AN OLD BUILDING OFFERS A SPECIAL LIVING EXPERIENCE!**

**FOR MORE INFORMATION OR VISITING THIS AMAZING PROPERTY PLEASE SEND AN INQUIRY.**

**WE LOOK FORWARD TO ARRANGING A VIEWING APPOINTMENT WITH YOU!**

**BESTLAGE IN 1070 - TOP SANIERTE ALTBAUWOHNUNG MIT FREIFLÄCHE IN EINEM PRACHTVOLLEM JAHRHUNDERTWENDEHAUS - ERSTBEZUG!**

**FANTASTISCHE FAMILIENWOHNUNG!**

**Die Wohnung wird grundsätzlich, bis auf die Einbauküche, unmöbliert verkauft. Sie wird im Rahmen eines professionellen Home-Staging-Services teilweise möbliert präsentiert und teilweise sind die Fotos mit KI-bearbeitet.**

**EIN TIEFGARAGENSTELLPLATZ (IM NACHBARHAUS) KANN OPTIONAL DAZU GEKAUFT WERDEN.**

KP: EUR 45.000,00

**RAUMAUFTEILUNG**

- VORRAUM
  
- WOHNZIMMER (33,98 m<sup>2</sup>)

- OFFENE KÜCHE MIT ESSPLATZ (28,73 m<sup>2</sup>)
- SPEIS/AR
- MASTERBEDROOM MIT GARDEROBE UND EN SUITE BAD SOWIE EINEM WC
- 2 WEITERE ZIMMER (17,19 und 14,31 m<sup>2</sup>)
- BADEZIMMER MIT BADEWANNE UND WALK-IN-DUSCHE
- SEPARATES WC MIT HANDWASCHBECKEN

#### AUSSTATTUNG

- GASETAGENHEIZUNG/FUSSBODENHEIZUNG
- FISCHGRÄT-EICHENPARKETTböDEN
- FEINSTEINZEUG
- 2 WCs
- BADEWANNE UND 2 WALK-IN-DUSCHEN
- BALKON (6,74 M<sup>2</sup>)
- ABGEHÄNGTE DECKE MIT SPOTS

- KELLERABTEIL

## LAGE UND INFRASTRUKTUR

In toller Lage, nahe zur Innenstadt befindet sich diese exklusiv sanierte und hochwertig ausgestattete Wohnung. Wenige Schritte von einer der besten Einkaufs- und Flanierstraßen Wiens entfernt, wo Sie neben zahlreiche Designer-Boutiquen und Kaufhäusern auch eine vielfältige Gastronomie-Szene entdecken können. Das Top Lokal CHEZ BERNARD mit seiner atemberaubenden Rooftop-Terrasse ist ebenfalls nicht weit entfernt. Am Weg zum MuseumsQuartier streift man den Spittelberg, ein liebevoll revitalisiertes Biedermeierareal mit zahlreichen Restaurants, Cafés und Bars mit idyllischen Gastgärten. Das oft als „Dorf in der Stadt“ bezeichnete wohl schönste Quartier Wiens hat die zweitgrößte Fußgängerzone der Stadt mit gut erhaltener historischer Bausubstanz und idyllischen Plätzchen und liegt zudem selbst nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt. Kunst und Kultur finden Sie im anschließendem modernen MuseumsQuartier mit seinen zeitgenössischen Museen. Der belebte Platz vor den Museen ist das ganze Jahr über ein beliebter Ort für Einheimische als auch für Touristen.

## ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

- U3 Neubaugasse
- BUS 13A, 14A, 48A, 57A
- Straßenbahn 49

## RESÜMEE

**EXKLUSIVE FAMILIENWOHNUNG FÜR ANSPRUCHSVOLLE! DIESE SCHICKE ALTBAUWOHNUNG BIETET EIN BESONDERES WOHLERLEBNIS!**

**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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap