

## Exklusives Wohnen in der Seidengasse inkl. Garagenplatz



**Objektnummer: 5579**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	98,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,38 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	790.425,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	253,01 €
<b>Heizkosten:</b>	112,50 €
<b>USt.:</b>	45,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Klumair**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 664 180 85 18











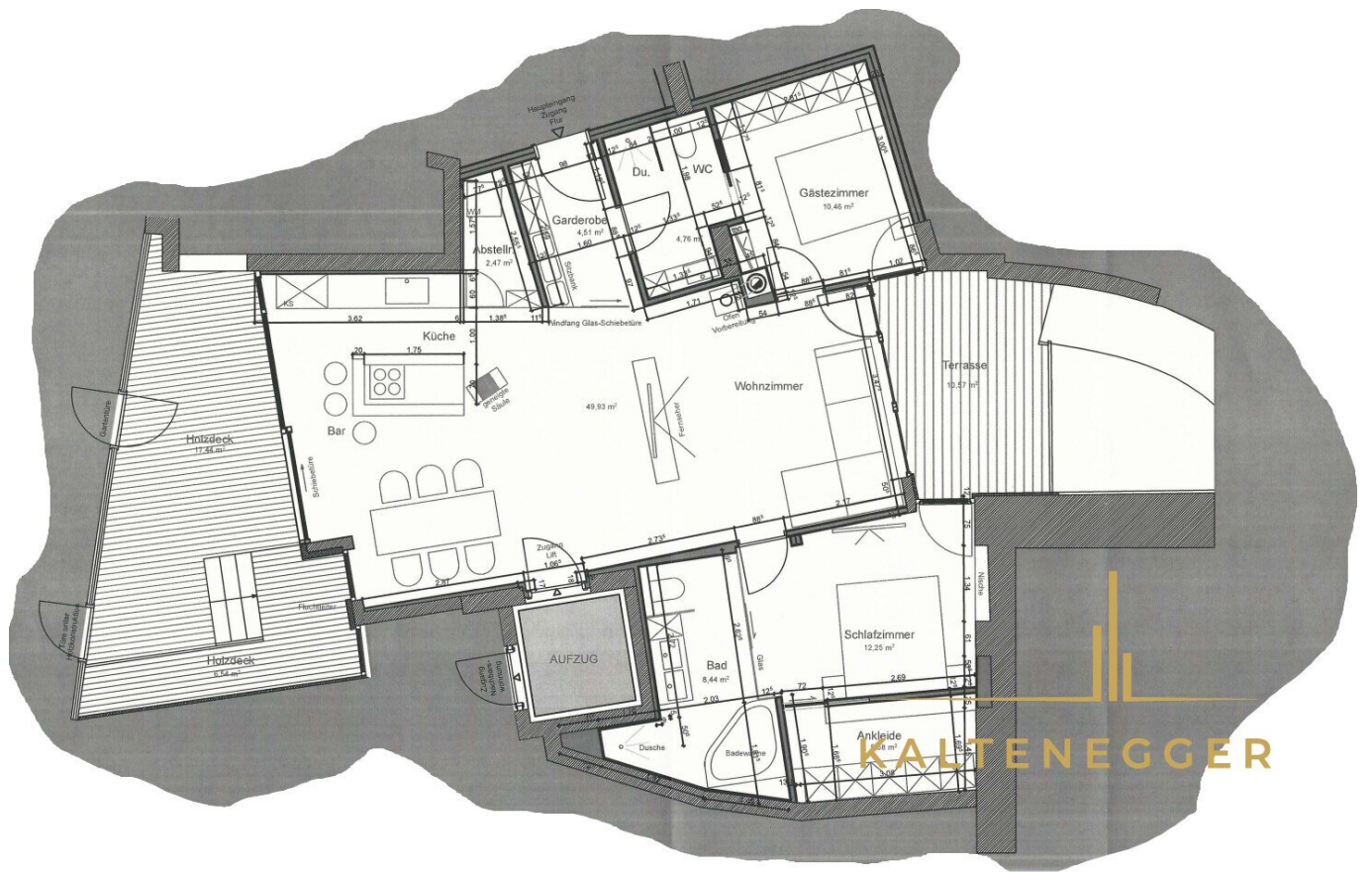
  
KALTENEGER



  
KALTENEGER



KALTENEGER



KALTENEGER

# Objektbeschreibung

## Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in Hofruhelage mit Loggia, Terrasse und Garage in der Seidengasse

In begehrter Innenstadtlage der **Seidengasse** gelangt diese 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Hoflage zum Verkauf. Die Immobilie verbindet urbanes Lebensgefühl mit angenehmer Privatsphäre.

Die Wohnung ist bis **30.06.2030 befristet vermietet**. Eine **Besichtigung ist nach vorheriger Absprache** selbstverständlich möglich.

### Wohnen mit Komfort und Privatsphäre

Bereits beim Betreten des Hauses zeigt sich der Charakter der Liegenschaft. Sie parken bequem in der hauseigenen Garage und gelangen komfortabel über das gepflegte Stiegenhaus oder besonders exklusiv über den **Lift mit direktem Zugang in die Wohnung** zu Ihrer Einheit im **1. Obergeschoss**.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Außenflächen sowie eine Ausstattung, die modernes Wohnen auf hohem Niveau ermöglicht. Eine **Loggia** sowie eine **Terrasse**, beide direkt an das Wohnzimmer angeschlossen, schaffen zusätzlichen Freiraum und laden zu entspannten Stunden im Freien ein – trotz zentraler Lage in ruhiger Hofatmosphäre.

Ein weiteres Highlight ist das im Haus befindliche **Fitnessstudio**, das den Bewohnern für sportliche Aktivitäten zur Verfügung steht. Ergänzt wird das Angebot durch ein **Kellerabteil im Erdgeschoss** sowie einen **Fahrradraum**.

### Die Wohnung

*(laut Nutzwertgutachten rund 98,72 m<sup>2</sup>)*

Die durchdachte Raumaufteilung bietet großzügige Wohnbereiche sowie hohen Komfort für den Alltag und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Funktionalität und Wohnqualität.

### Raumaufteilung und Flächen:

- 3 Zimmer
- Loggia mit rund **8,63 m<sup>2</sup>**

- Terrasse mit rund **14,53 m<sup>2</sup>**
- Vorzimmer mit Garderobenbereich und Zugang zum Badezimmer
- Großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche und direktem Ausgang auf die Außenflächen
- Schlafzimmer mit Ankleideraum und **Badezimmer en suite**
- Weiteres Schlafzimmer mit **Badezimmer en suite**
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Einlagerungsraum im Erdgeschoss mit rund **5,38 m<sup>2</sup>**

Der **Garagenplatz Nr. 57** mit rund **12,50 m<sup>2</sup>** ist gemeinsam mit der Wohnung zu erwerben.

#### **Kaufpreis Garagenplatz:**

zusätzlich **€ 40.000,-** zum ausgeschriebenen Kaufpreis der Wohnung.

#### **Ausstattung – Hochwertig und zeitgemäß**

Die Ausstattung dieser Wohnung erfüllt gehobene Wohnansprüche und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre mit durchdachten Details.

- **Parkettböden**
- **Fußbodenheizung** für angenehmes Raumklima
- **Außenjalousien** als effektiver Sonnen- und Sichtschutz

- **Einbauküche** mit Geräten
- Teilweise **indirekte Beleuchtung** im Wohnzimmer
- Elegante **Deckenspots**
- Hochwertige Sanitär- und Ausstattungsdetails
- Direkter Liftzugang in die Wohnung

### **Attraktive Anlage mit langfristiger Perspektive**

Die Wohnung ist derzeit **bis zum 30.06.2030 befristet vermietet** und stellt damit eine interessante Gelegenheit für Anleger dar, die Wert auf eine stabile Vermietung in zentraler Wiener Lage legen.

Gleichzeitig bietet die Immobilie langfristig die Möglichkeit zur Eigennutzung in einer gefragten Innenstadtlage.

Eine **Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung** möglich.