

**Einzigartige Lage: Lichtdurchflutete 102 m<sup>2</sup> Wohnung mit  
großem Wohnsalon**



**Objektnummer: 1575/1338**

**Eine Immobilie von Pia Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 100,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,63
<b>Kaufpreis:</b>	515.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	214,59 €
<b>USt.:</b>	23,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Pia Schelling

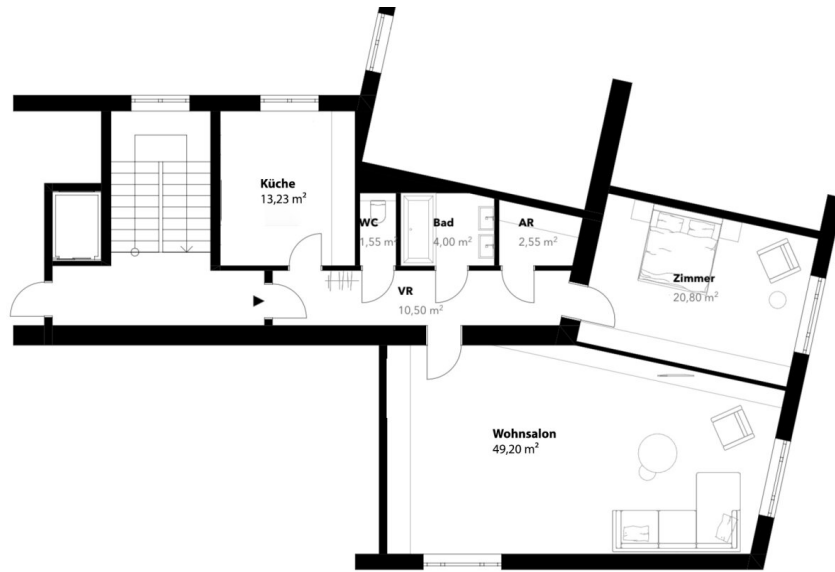
Pia Estate GmbH  
Franzengasse 16 / 43, Wien, Österreich  
1050 Wien

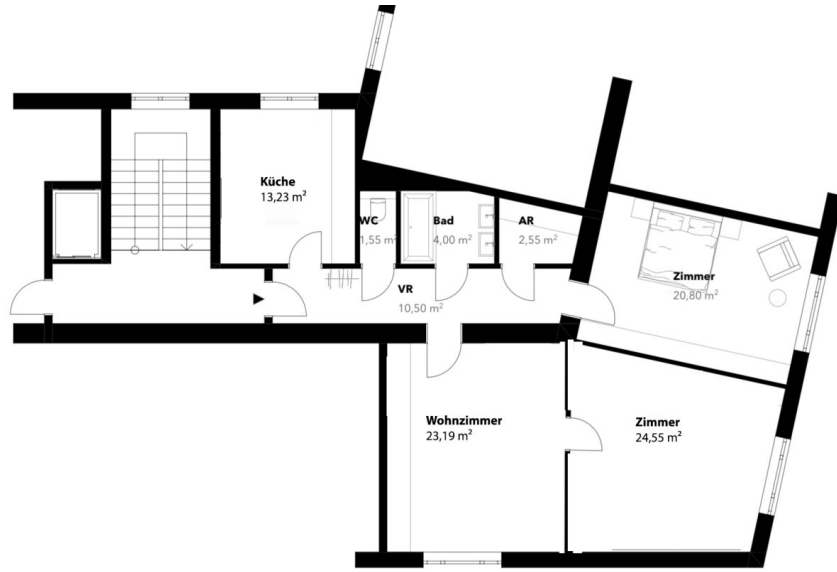












## Objektbeschreibung

**Ob als neues Zuhause oder Investitionsobjekt – hier schlummert echtes Potential!**

Zum Verkauf gelangt eine **ca. 102 m<sup>2</sup> große Wohnung** in einem gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1958. Die Immobilie befindet sich im **2. Liftstock** und ist optimal nach **Südwesten** ausgerichtet – perfekte Voraussetzungen für sonnendurchflutete Räume und ein angenehmes Wohnklima.

**Der großzügige Wohnsalon mit knapp 48 m<sup>2</sup> und Fischgrät-Parkett bildet das Herzstück der Wohnung** – ein lichtdurchfluteter Raum, der zum Verweilen und Wohlfühlen einlädt. Ergänzt wird das Raumangebot durch **ein Schlafzimmer**, eine **separate Küche**, ein **Badezimmer**, ein **WC** sowie einen praktischen **Abstellraum**. Die großzügige Gesamtfläche bietet **zahlreiche Umgestaltungsmöglichkeiten** – ob als moderne Familienwohnung oder WG-taugliche Immobilie mit mehreren Schlafzimmern.

**-> Verschiedene Grundrissvarianten sind in der Bildergalerie dargestellt.**

Der Wohnung ist zudem ein **ca. 7 m<sup>2</sup> großer Kellerabteil** zugeteilt, der sich ideal zur Aufbewahrung von Fahrrädern eignet.

**Perfekte Lage – zentral und lebenswert**

Die Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende **Lage im Herzen des 4. Bezirks**, nur rund **12 Gehminuten vom Karlsplatz** und damit vom 1. Bezirk entfernt. Auch mit den **Straßenbahnlinien 1 und 62 (Station Mayerhofgasse)** erreichen Sie den **Karlsplatz in nur zwei Stationen**. Die **U1-Station Taubstummengasse** befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Entlang der Wiedner Hauptstraße finden Sie eine Vielzahl an Geschäften, Cafés, Restaurants sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – urbanes Leben in angenehmer Nachbarschaft.

Die Umgebung ist zudem für ihre **erstklassige Gastronomie** bekannt. Entdecken Sie **beliebte Lokale** wie *Pizza Randale*, *Schlawiner*, *X.O Burger*, *Kikko BA* und *Made in Sud* – hier wird das Leben zum kulinarischen Erlebnis. Dank dieser zentralen Lage bietet die Wohnung alles, was das Herz begehrt, und ist das ideale Zuhause für alle, die das urbane Leben in vollen Zügen genießen möchten.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap