

## Stilvolle 3-Zimmerwohnung mit zeitloser Eleganz



**Objektnummer: 6162**

**Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	82,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 133,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,37
<b>Kaufpreis:</b>	539.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	181,53 €
<b>USt.:</b>	18,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

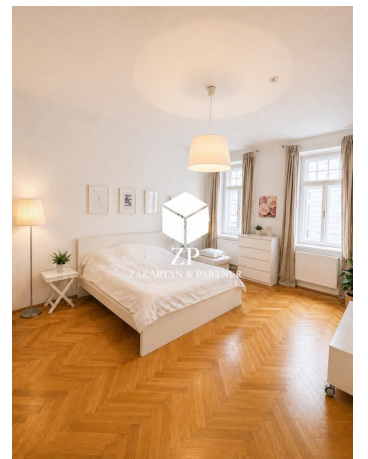
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

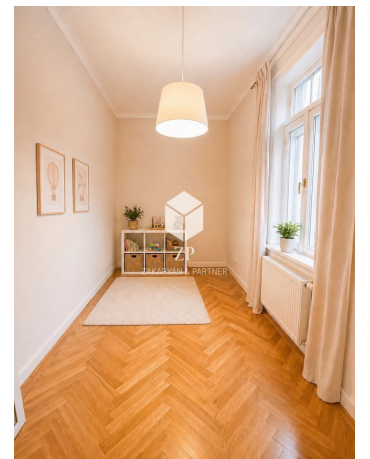
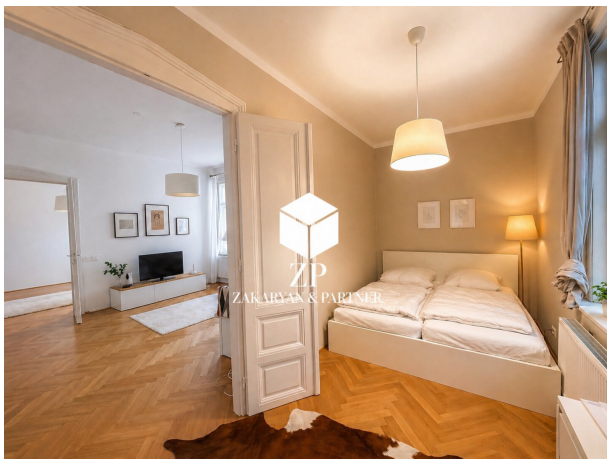
## Ihr Ansprechpartner

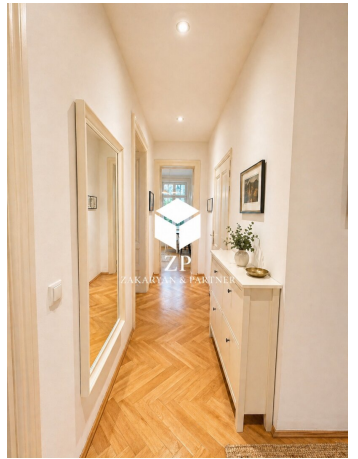
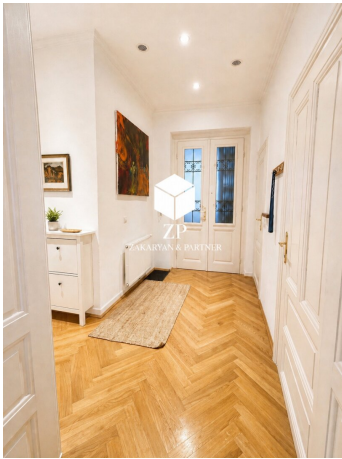


**Melina Laussner**

ZAKARYAN & PARTNER  
Modecenterstraße 20/1/83  
1030 Wien









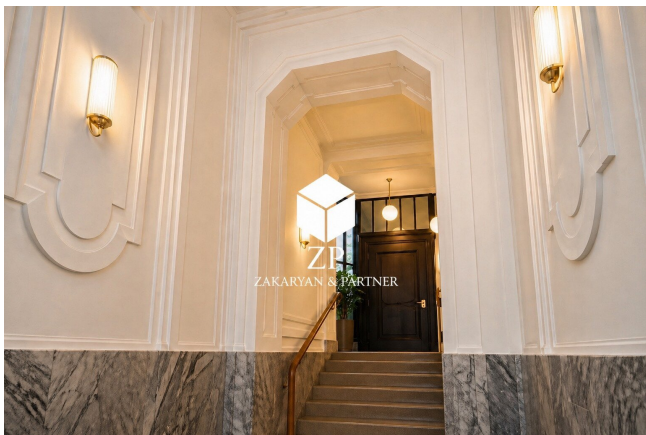
ZP  
ZAKARYAN & PARTNER

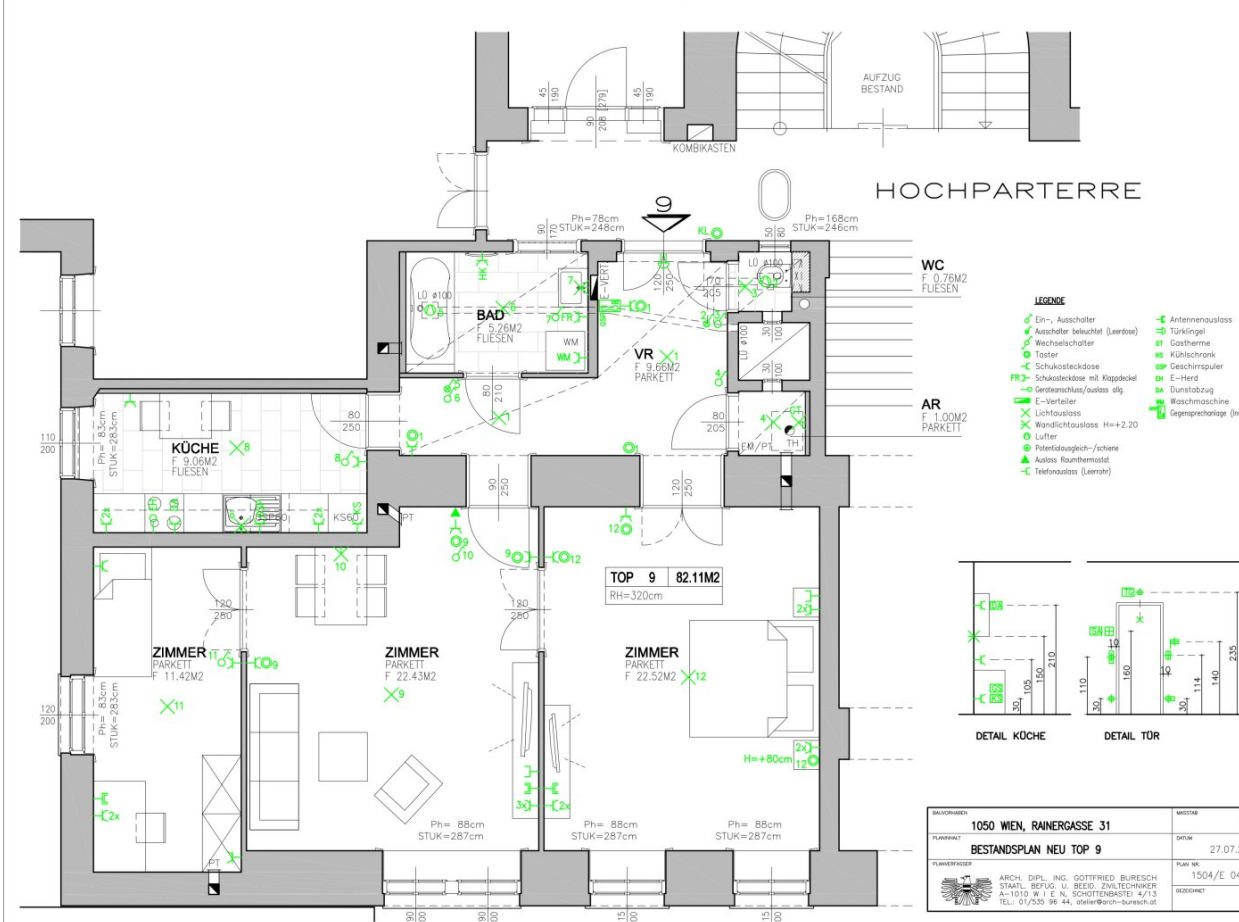


ZP  
ZAKARYAN & PARTNER



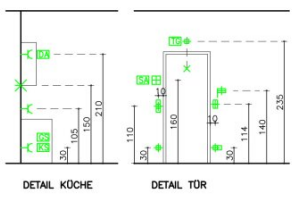
ZP  
ZAKARYAN & PARTNER





HOCHPARTERRE

- LEGENDE**
- Ein-, Ausschalter
  - Ausschalter betriebslos (Leerlauf)
  - Wachselsschalter
  - Schuko Steckdose
  - Schaltkasten mit Klappdeckel
  - Gerdiensthaus/auslass allg.
  - E-Verteiler
  - Lichtauslass
  - Wandlichtrauslass H=+2.20
  - Lufter
  - Potenlatengeh-/schere
  - Auslass Raumtemperatur
  - Telefonauslass (Leerrohr)
  - Anfängerenauslass
  - Türklingel
  - Gasttherme
  - Kühlschrank
  - Taster
  - Schloß
  - Geschirrspüler
  - E-Herd
  - Dunstabzug
  - Waschmaschine
  - Seipensprechanlage (Innenstelle)



BEZAHLUNGSZEITRAUM	1050 WIEN, RAINERGASSE 31	MESSSTAB	1:50
PLANNR.	BESTANDSPLAN NEU TOP 9	DTM	27.07.2015
PLANLEITER	ARCH. DIPL.-ING. GOTTFRIED BURESCH STAATL. BEFUG. U. BEZUG. ZWILTECHN. INGEN. A-1010 WIEN, SCHOENHAUSENSTR. 4/13 TEL.: 01/433 96 44, office@arch-buresch.at	PLAN NR.	1504/E 04-02
		SKIZZIERT VON	CH

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 4. Bezirk Wiens! Diese neuwertige Wohnung im Hochpaterre bietet Ihnen auf großzügigen 82m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes und komfortables Wohnambiente. Mit insgesamt drei Zimmern ist diese Wohnung für Paare, kleine Familien oder auch als stilvolles Stadtpartment ideal geeignet.

Der durchdachte Grundriss überzeugt mit lichtdurchfluteten, einladenden Räumen mit edlem Parkett und Fliesenböden. Die Ausstattung ist modern und zeitlos und kann nach Absprache auch übernommen werden.

### HIGHLIGHTS:

- taghelle hohe Räume
- zentralbegehbare Zimmer ( bis auf eines - Kabinett)
- gepflegter Fischgrätparkettboden
- im Sommer angenehm kühl
- hervorragende Lage

Der Kaufpreis von 539.000,00 € macht diese Wohnung zu einer lohnenden Investition in einer lebenswerten und zentralen Wohngegend. Hier verbinden sich modernes Wohnen, praktische Infrastruktur und urbanes Flair zu einem perfekten Gesamtpaket.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich dieses exklusive Angebot im Herzen Wiens – Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser einmaligen Immobilie.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <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 <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap