Luxuriöse 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und unvergleichlichem Blick auf Schloss Belvedere und Stephansdom



Blick zum Belvedere

Objektnummer: 95445

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Wohnfläche:	95,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Kaufpreis:	849.000,00 €
Betriebskosten:	135,98 €
Heizkosten:	84,00 €
Sonstige Kosten:	125,62 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien



















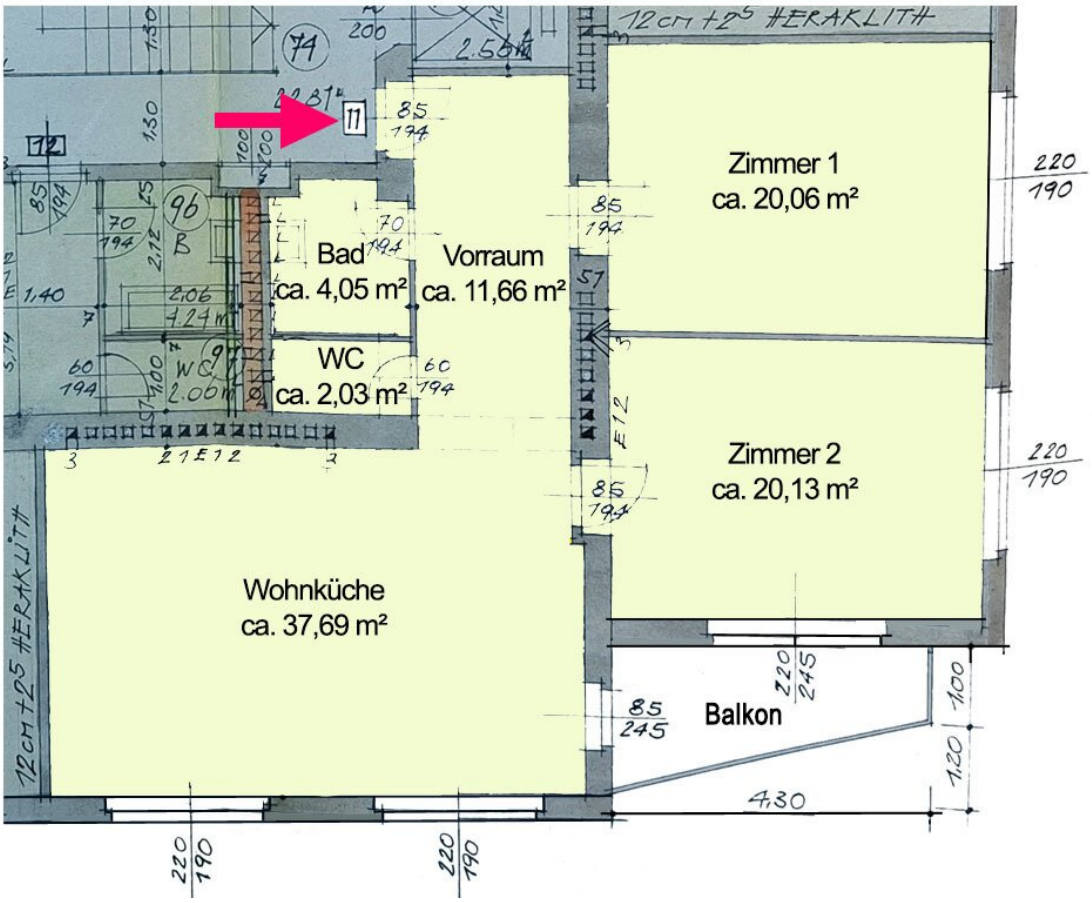











Zimmer 1
ca. 20,06 m²
Zimmer 2
ca. 20,13 m²
Bad
ca. 4,05 m²
Vorraum
ca. 11,66 m²
WC
ca. 2,03 m²
Wohnküche
ca. 37,69 m²
Balkon
12cm +25 HERAKLITH
12cm +25 HERAKLITH

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 4. Wiener Gemeindebezirks erwartet Sie diese hochwertig sanierte Eigentumswohnung im 3. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses. Sie vereint modernes Wohnen, exklusive Ausstattung und einen beeindruckenden Ausblick auf das Schloss Belvedere und den Stephansdom.

Vom zentralen Vorraum sind sämtliche Räume erreichbar. Die Wohnung verfügt über ein stilvolles Badezimmer mit großzügiger Dusche, ein separates WC mit Handwaschbecken sowie zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice eignen. Eines der Zimmer bietet direkten Zugang zum Balkon.

Das Herzstück der Wohnung ist die rund 38 m² große Wohnküche mit eleganter Kochinsel. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und eröffnen einen einzigartigen Blick auf das Schloss Belvedere. Der Balkon bietet ein seltenes Panorama über Wien – vom Belvedere bis zum Stephansdom.

Die Wohnhausanlage wurde im Rahmen einer umfassenden Tewosan-Sanierung modernisiert.

Highlights & Ausstattung

- Sicherheitseingangstür RC3, dreifach verglaste Schallschutzfenster
- Elektrische, WLAN-steuerbare Aluminium-Rollläden
- Fischgrät-Eichenparkett und hochwertige Designfliesen
- Exklusiv ausgestattetes Bad mit Markenprodukten von Laufen und Duravit
- Vollausgestattete Häcker-Einbauküche mit Blaupunkt-Geräten
- Moderne Hitachi-Klimaanlage mit drei Innengeräten
- Exklusives Beleuchtungskonzept

Lage

Direkt gegenüber dem Schloss Belvedere gelegen, profitieren Sie von einer der attraktivsten Adressen Wiens. Die Parkanlagen des Belvedere, das Theater im Park, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe sowie Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet optimale nationale und internationale Verkehrsanbindungen. Straßenbahnlinien D und 71 sowie die U1 sorgen für eine ausgezeichnete Anbindung an die Innenstadt und alle Wiener Bezirke.

Sonstiges

Ein PKW-Abstellplatz kann je nach Verfügbarkeit um derzeit ca. € 150 brutto monatlich angemietet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap