

**Stilvoll, ruhig, urban: 4-Zimmer mit Balkon in gefragter  
Wiener Lage**



Hausansicht

**Objektnummer: 1609/47188**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	105,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 87,91 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,79
<b>Kaufpreis:</b>	795.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	242,24 €
<b>USt.:</b>	28,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Eva Wierzbinski**

Wierzbinski Immobilien e.U.  
Fichtnergasse 4/6  
1130 Wien

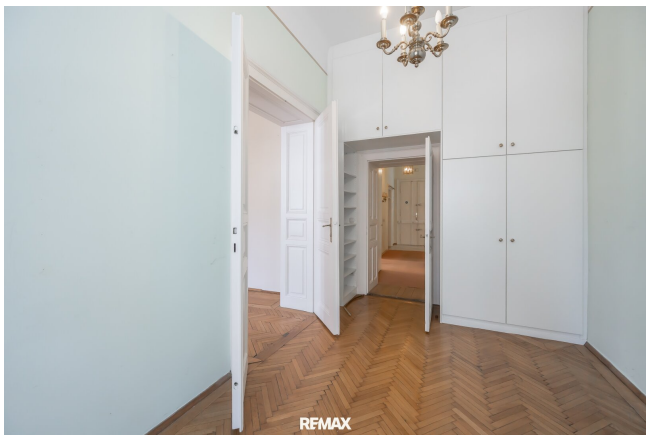
H +43 676 44 29 400



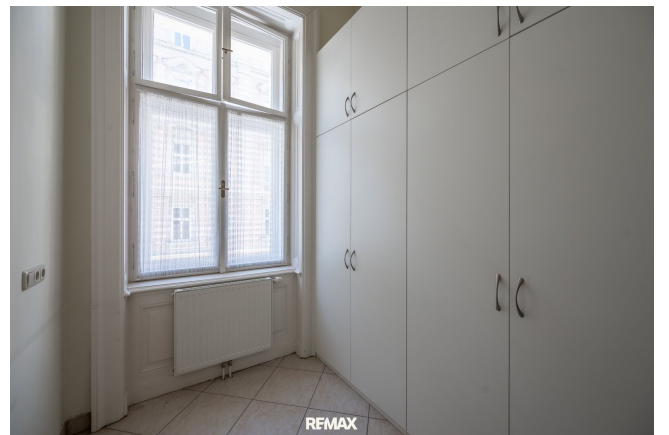
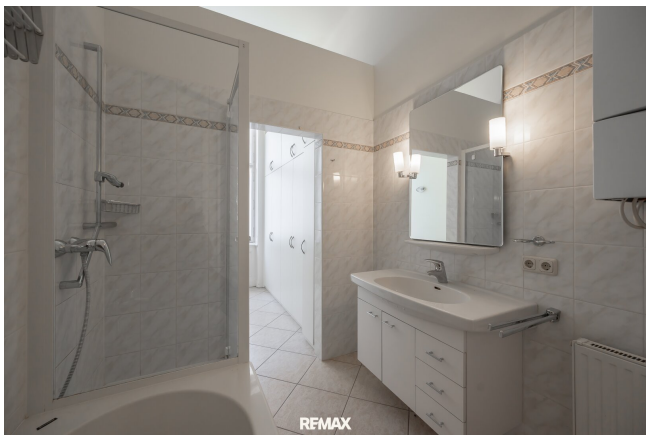


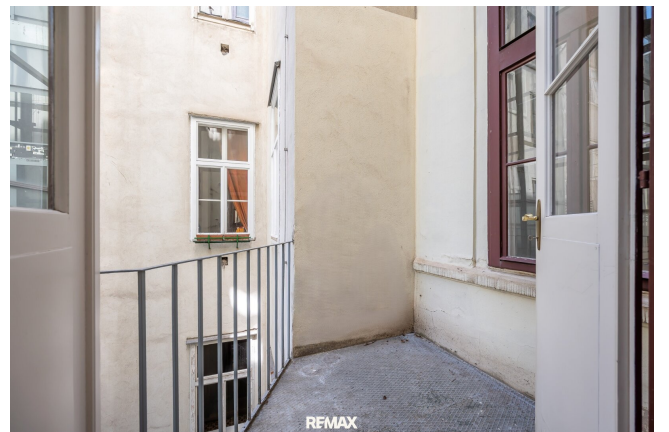
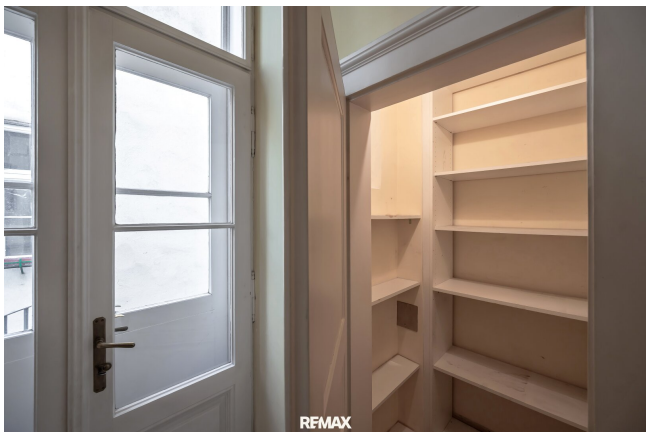














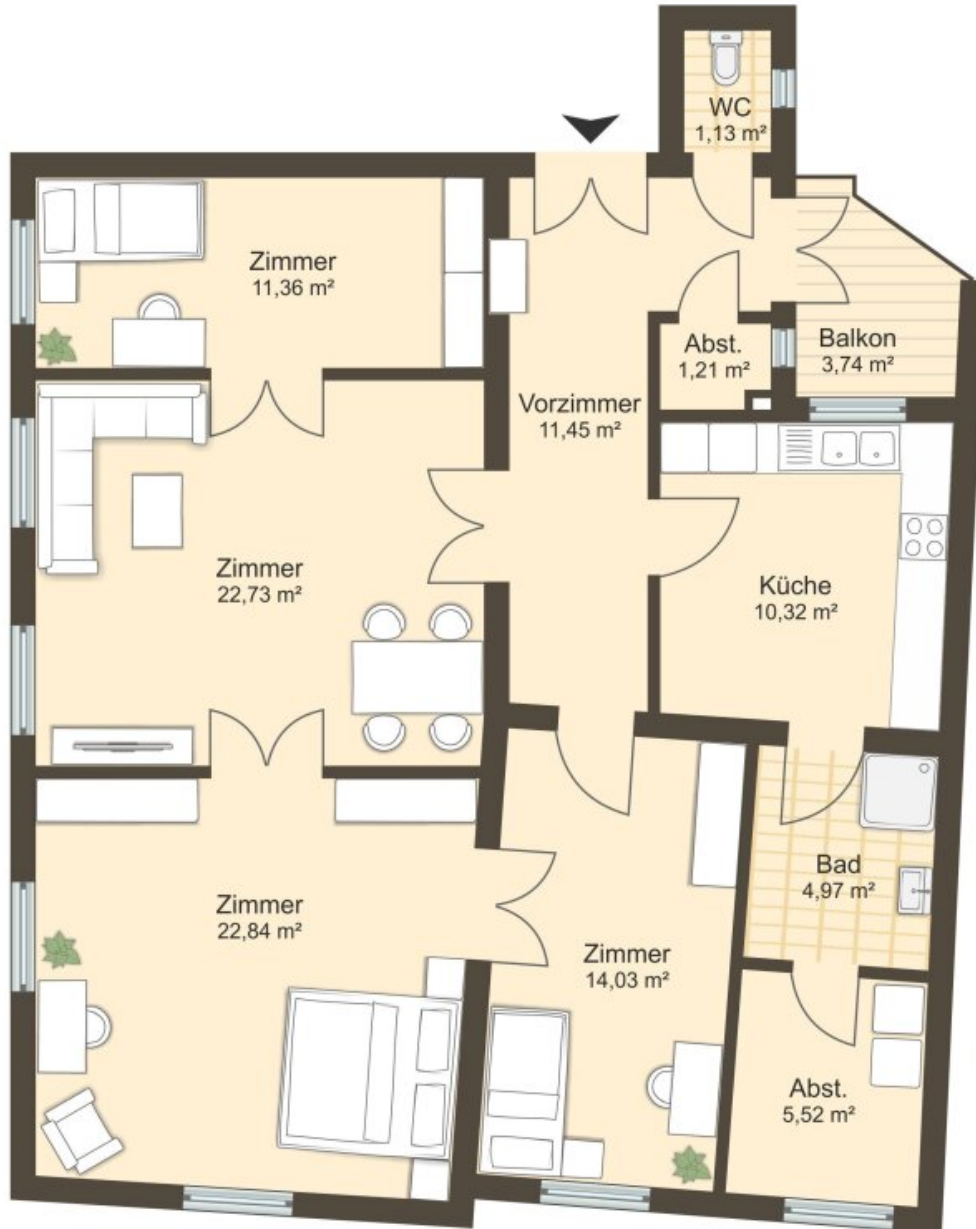






Top 7
Gesamtmaß: 105,56 m <sup>2</sup>
Balkon: 3,74 m <sup>2</sup>

REMAX



Top 7
Gesamtmaß: 105,56 m <sup>2</sup>
Balkon: 3,74 m <sup>2</sup>

REMAX

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 9. Wiener Gemeindebezirk!

Diese großzügige und helle 4-Zimmer-Altbau-Wohnung mit Blick in die Baumkronen, gelegen in einer verkehrsberuhigten Straße, bietet auf 105,56 m<sup>2</sup> den perfekten Raum für anspruchsvolles Wohnen und stilvolles Leben.

Der gute Grundriss schafft eine freundliche Atmosphäre. Hochwertiger Parkettboden verleiht den Räumen einen warmen und einladenden Charakter, der durch die eleganten Flügeltüren zusätzlich betont wird. Die moderne Einbauküche ermöglicht gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Genießen Sie entspannte Momente auf dem eigenen Balkon – ein kleiner Rückzugsort im urbanen Umfeld.

Ein Personenaufzug sorgt für bequemen Zugang zur Wohnung, während der praktische Fahrradraum zusätzlichen Komfort bietet.

Diese Wohnung befindet sich in einem gepflegten Haus und besticht durch ihre zentrale Lage nahe Volksoper, Markthalle, Nussdorfer- und Währinger Straße. Hervorragende Verkehrsanbindungen durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und den nahegelegenen Franz-Josefs-Bahnhof ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Mobilität in ganz Wien.

Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Ärzte, Apotheken, Banken, Post, Friseure, etc.), befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bäckereien, Boutiquen, etc.), Cafés und Restaurants runden das Angebot ab und machen den Alltag besonders angenehm. Für Familien und Studierende sind Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen bequem erreichbar.

Hier wird eine attraktive Gelegenheit geboten, eine hochwertige Immobilie in einer der gefragtesten Lagen Wiens zu erwerben. Nutzen Sie diese Chance, Ihren Traum vom stilvollen Stadtwohnen im 9. Bezirk zu verwirklichen!

Kontaktieren Sie mich noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap