

Zeitlose Eleganz im Herzen des begehrten Servitenviertels



Wohnzimmer

Objektnummer: 2142/22111

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 270,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	579.000,00 €
Betriebskosten:	204,70 €
USt.:	20,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

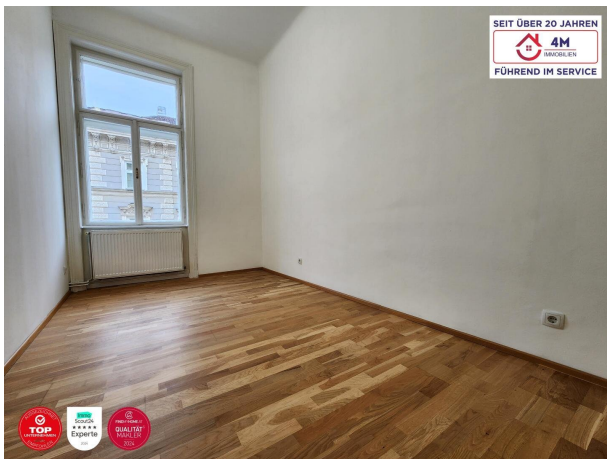


Christina Nikocev

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien, Margareten

H +4366475084196











SEIT ÜBER 20 JAHREN

FÜHREND IM SERVICE



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses klassische Wiener Altbaurefugium in einer der exklusivsten Lagen Wiens - dem Servitenviertel im 9. Bezirk.

Die im Jahr 2012 sanierte Wohnung eröffnet ihren neuen Eigentümern zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, um ein Zuhause ganz nach den persönlichen Wünschen zu schaffen.

Sie umfasst ca. 81 m² und gliedert sich derzeit wie folgt :

- Großzügiges Entrée / Vorzimmer mit vollständig vorbereiteten Küchenanschlüssen
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Spiegel und funktionalem Unterbauschrank
- Separates WC für erhöhten Wohnkomfort
- Großzügiges Wohnzimmer mit stilvollem Kamin als repräsentativem Blickfang
- Schlafzimmer 1 mit Erker: Ruhig gelegen, sehr charmant und hell
- Schlafzimmer 2
- Kabinett (ca. 8 m²): optimal als Home-Office, Gästezimmer, etc.

Der Grundriss ist teilweise leicht veränderbar, so können z.B. die zwei Schlafzimmer wieder in den Ursprungszustand, nämlich zu einem großen Schlafzimmer zusammengelegt werden. Bei einer persönlichen Besichtigung schauen wir uns gemeinsam Ihre Bedürfnisse und die bestehenden Möglichkeiten an.

Ausstattung:

- Hohe Räume für ein tolles Wohngefühl
- Fischgrätparkettböden
- Stilvolle Flügeltüren
- Klassische Doppelkistenfenster
- Gründerzeitgebäude: elegante Architektur mit historischem Flair

Lage – Premiumadresse im Servitenviertel

- Sehr ruhige, elegante Seitengasse in einer der begehrtesten Lagen des 9. Bezirks
- Unmittelbare Nähe zur Servitengasse – charmante Boutiquen, Cafés, Restaurants
- Optimale Nahversorgung (Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Wochenmärkte)
- Wenige Minuten zum Donaukanal – Spazierwege, Radwege, Freizeitmöglichkeiten
- Schnelle Erreichbarkeit von Lycée Français, Volksoper, Liechtensteinpark
- Angenehmes, niveauvolles Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität

Öffentliche Verkehrsanbindung – Perfekt vernetzt

- Straßenbahnlinie 37 – nur wenige Gehminuten: direkte Verbindung zum Schottentor, Universität, Innenstadt
- U-Bahn U4 (Friedensbrücke)
- Franz-Josefs- Bahnhof

Zusammenfassung:

Diese Wohnung zeichnet sich durch klassischen Wiener Altbaucharme in einer der besten Wohnlagen des 9. Bezirks aus. Die perfekte Kombination aus historischem Flair, moderner Funktionalität und exklusivem Standort macht dieses Objekt zu einer herausragenden Gelegenheit für Liebhaber des Anspruchsvollen.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung! Durch Partnerschaften mit unserem Anwalt, Notar und unabhängigen Finanzierern stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE Rundum-Betreuung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

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