

Erstbezug 163m² nach Sanierung im Top - Lage 1040 Wien



Vorzimmer

Objektnummer: 2142/22233

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	163,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 94,80 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.088.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

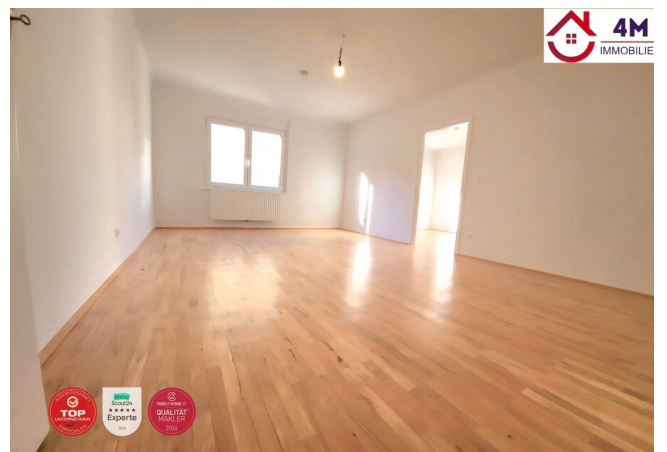
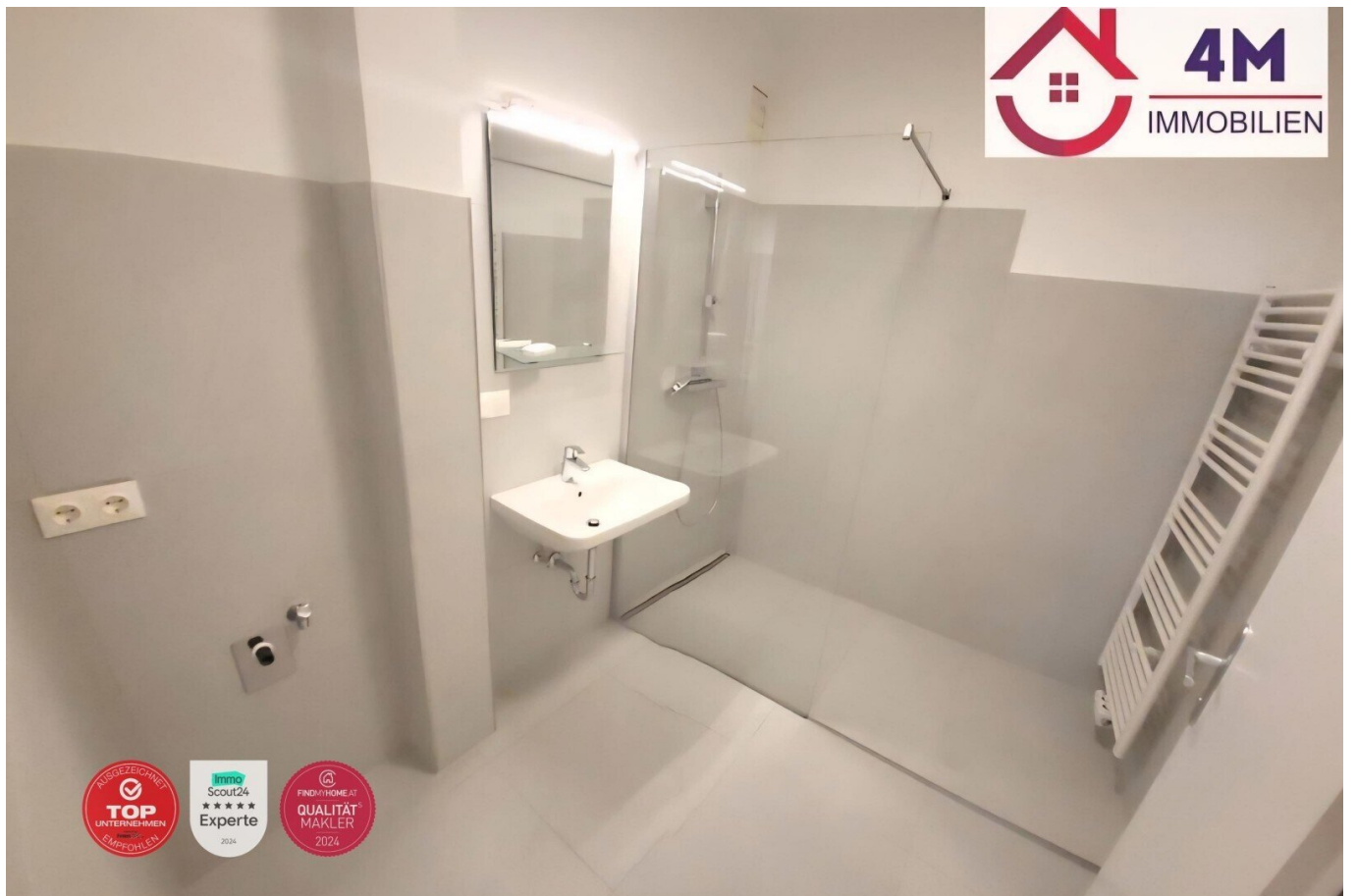


Ing. Dragan Cvetkovic, akad.IM

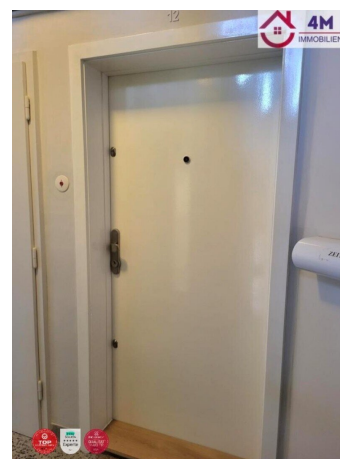
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien, Margareten

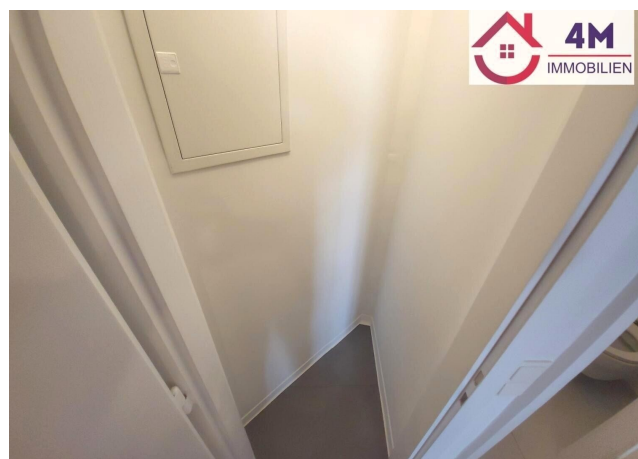
T +43 69918887733
H +43 69918887733

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Exklusive Eigentumswohnungen im Botschaftsviertel – 1040 Wien, Graf-Starhemberg-Gasse / Rainergasse

Objektbeschreibung

Inmitten des mondänen Botschaftsviertels des 4. Bezirks, in unmittelbarer Nähe zum Belvedere und seinen prachtvollen Parkanlagen, gelangen zwei hochwertige Wohnungen zum Verkauf.

Die zentrale Lage bietet eine perfekte Infrastruktur: Ringstraße, Karlsplatz und Innenstadt sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Zudem besteht eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie an die Südost-Tangente, wodurch der Flughafen in ca. 20 Minuten erreichbar ist.

Top 12 – ca. 94 m²

3. Liftstock

BK Monatlich € 363,70

Generalsanierte Wohnung in hochwertiger Ausstattung

Flexible Raumaufteilung: 3 bis 4 Zimmer

Hochwertiger Parkettboden und Steinfliesen

Großzügige Küche, Bad mit Dusche, separates WC

Abstellraum

Raumaufteilung:

Vorzimmer, Wohnraum, separate Küche, 2–3 Schlafzimmer (je nach Bedarf), Bad, WC, Abstellraum

Top 11 – ca. 69 m²

3. Liftstock

BK Monatlich € 251,70

Aktuell als 2-Zimmer-Wohnung konzipiert

Im Zuge der Sanierung: Möglichkeit für Wohnküche plus zwei Schlafzimmer

Übergabe schlüsselfertig

? Kaufpreis: € 419.000,–

Neben der Nutzung als zwei eigenständige Wohnungen besteht die Möglichkeit, die Einheiten Top 11 und Top 12 zu einer großzügigen Wohnung mit ca. 163m² zusammenzulegen - ideal für Familien oder als repräsentative Stadtresidenz.

Infrastruktur & Lage

Öffentliche Verkehrsmittel: U1, U2, U4 (Karlsplatz), Straßenbahn- und Buslinien fußläufig erreichbar

Nahversorgung: Supermärkte, Apotheken, Banken und Geschäfte in direkter Umgebung

Bildung & Kultur: Kindergärten, Schulen, Universitäten sowie Staatsoper, Musikverein und Belvedere fußläufig

Freizeit & Erholung: Belvedere-Garten, Botanischer Garten und Stadtpark in unmittelbarer Nähe

Verkehrsanbindung: Südost-Tangente (A23) in wenigen Minuten erreichbar – Flughafen Wien ca. 20 Minuten

Highlights

? Zwei exklusive Wohnungen im 3. Liftstock

? Hochwertige Sanierung und Ausstattung

? Flexible Grundrisse mit 6–7 Zimmern möglich

? Top-Infrastruktur im Botschaftsviertel

Gerne senden wir Ihnen nähere Informationen per E-Mail zu. Für Anfragen und weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Herr Ing.D.Cvetkovic unter der Telefonnummer 0699 / 1 888 77 33 oder per E-Mail unter dragan@4m-immo.at zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können!

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 <1.000m

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 <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap