

**Neuer Preis!! Erstbezug nach Sanierung im 3. Liftstock
Top - Lage 1040 Wien**



Objektnummer: 2142/22403

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	93,80 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 94,80 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	569.000,00 €
Betriebskosten:	363,00 €
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

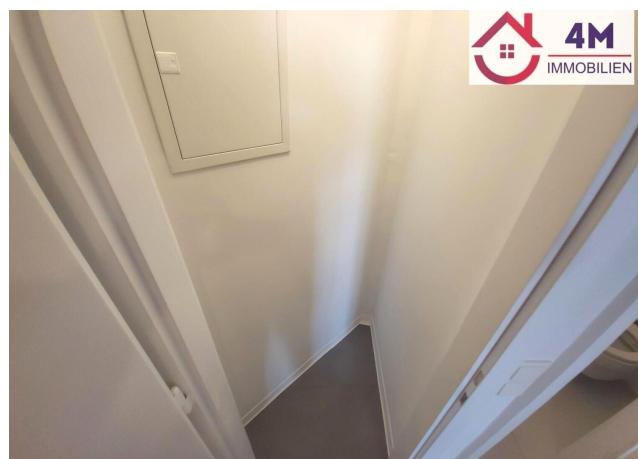
T +43 69918887733
H +43 69918887733

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Preis: Verhandlungsbasis

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

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!

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