

**# SQ - BELVEDERE VOR DER TÜR – RUHIGE  
2-ZIMMER-WOHNUNG MIT 25 m<sup>2</sup> TERRASSE - 1040 WIEN**



**Objektnummer: 22233**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                       | Wohnung - Etage      |
| <b>Land:</b>                      | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                   | 1040 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>                   | 1910                 |
| <b>Zustand:</b>                   | Gepflegt             |
| <b>Alter:</b>                     | Altbau               |
| <b>Wohnfläche:</b>                | 55,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>                    | 2                    |
| <b>Bäder:</b>                     | 1                    |
| <b>WC:</b>                        | 1                    |
| <b>Terrassen:</b>                 | 1                    |
| <b>Keller:</b>                    | 5,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>                 | 419.000,00 €         |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b> | 7.618,18 €           |
| <b>Betriebskosten:</b>            | 104,97 €             |
| <b>USt.:</b>                      | 11,76 €              |

## Ihr Ansprechpartner



**B.A Arkadi Moullaev**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Börseplatz 1/1/7  
1010 Wien

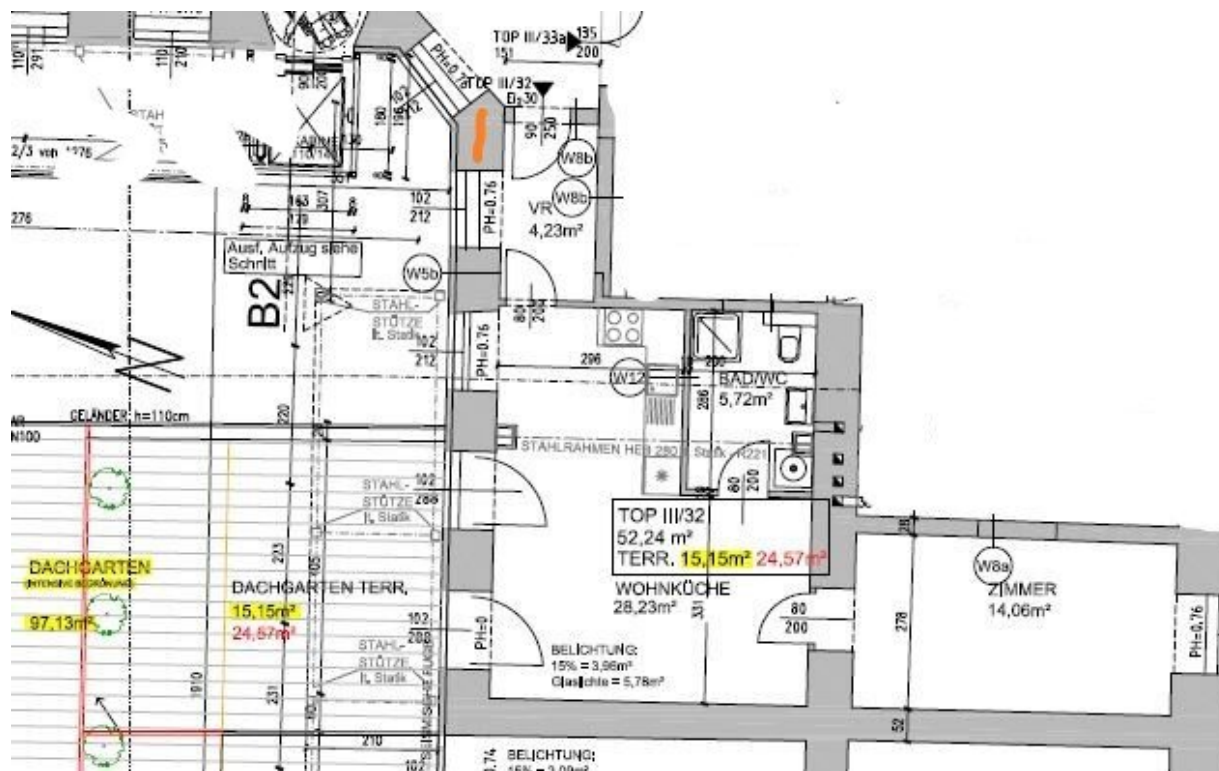
T 0676844299202  
H 0676844299202

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

## Urbanes Wohnen mit großzügiger Freifläche

In einer der gefragtesten Wohnlagen des 4. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese attraktive 2-Zimmer-Eigentumswohnung im **1. Liftstock** zum Verkauf. Die Liegenschaft wurde in den vergangenen Jahren umfassend saniert und präsentiert sich in einem ausgezeichneten Gesamtzustand. Die Wohnung überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss, helle Wohnräume sowie eine außergewöhnlich großzügige Terrasse mit rund **25 m²**, die den Wohnkomfort deutlich erweitert.

Die ausgezeichnete Lage zwischen Karlsplatz, Hauptbahnhof und Schloss Belvedere verbindet urbanes Lebensgefühl mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Wiener Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar.

## Eckdaten

**Adresse:** Favoritenstraße ecke Belvederegasse, 1040 Wien

- Wohnnutzfläche: ca. **55 m²**
- Terrasse: ca. **25 m²**
- **gewichtete Nutzfläche: ca. 63 m²**
- Zimmer: **2**
- Stockwerk: **1. Liftstock**
- Badezimmer: Dusche, WC, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Wohnung wird demnächst neu ausgemalen (weiss)

## Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohnbereich mit Eckküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Großzügige Terrasse mit ca. 25 m<sup>2</sup>

## Kaufpreis

- Kaufpreis: **€ 419.000,--**
- Betriebskosten: **€ 129,17 inkl. Ust. pro Monat**
- Rücklage: **€ 26,12 pro Monat**
- Provision: **3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.**

## Kontakt:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Arkadi Moullaev, B.A per E-mail unter [moullaev@stadtquartier.at](mailto:moullaev@stadtquartier.at).

Bitte beachten Sie, dass wir ausschliesslich schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe von Name, Telefonnummer und E-Mail Adresse beantworten können.

Weitere Objekte auf [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

You can add us on Facebook! Thank you!

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap