Funktional geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse im 4. Bezirk Wien – 82m² Wohnkomfort!



Objektnummer: 7068/128

Eine Immobilie von Matthäus Immobilienbesitz und Beteiligungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1953
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	82,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 79,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,31
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	138,00 €
USt.:	13,80 €

Provisionsangabe:

21.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

MMag. Christina Babinek

Matthäus Immobilienbesitz und Beteiligungs GmbH
Marokkanergasse 22 / 9
1030 Wien

T +43 1 890550110
H +43 676 4140482

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











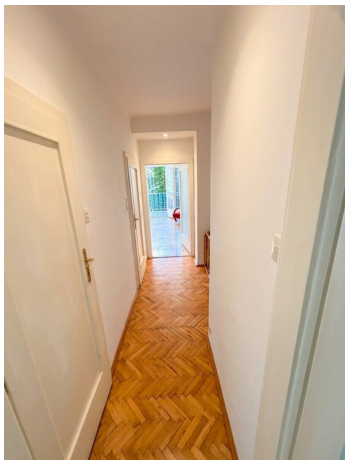












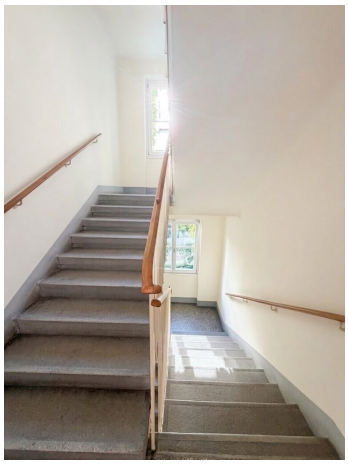


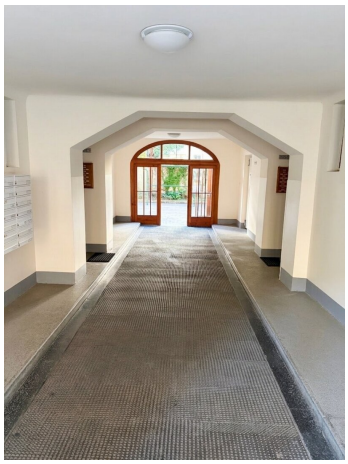




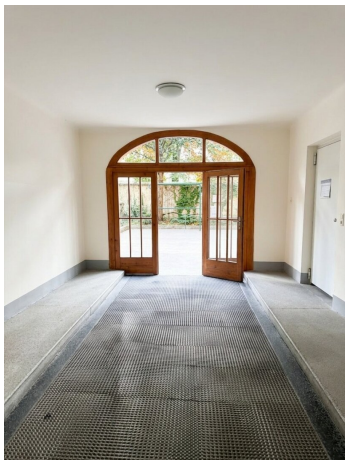



3





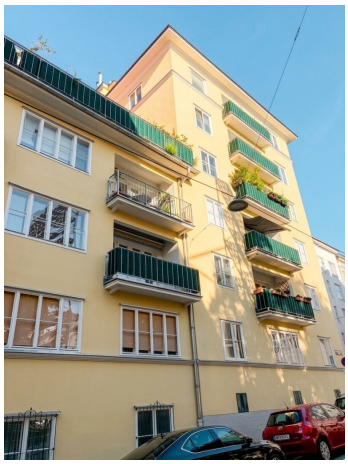




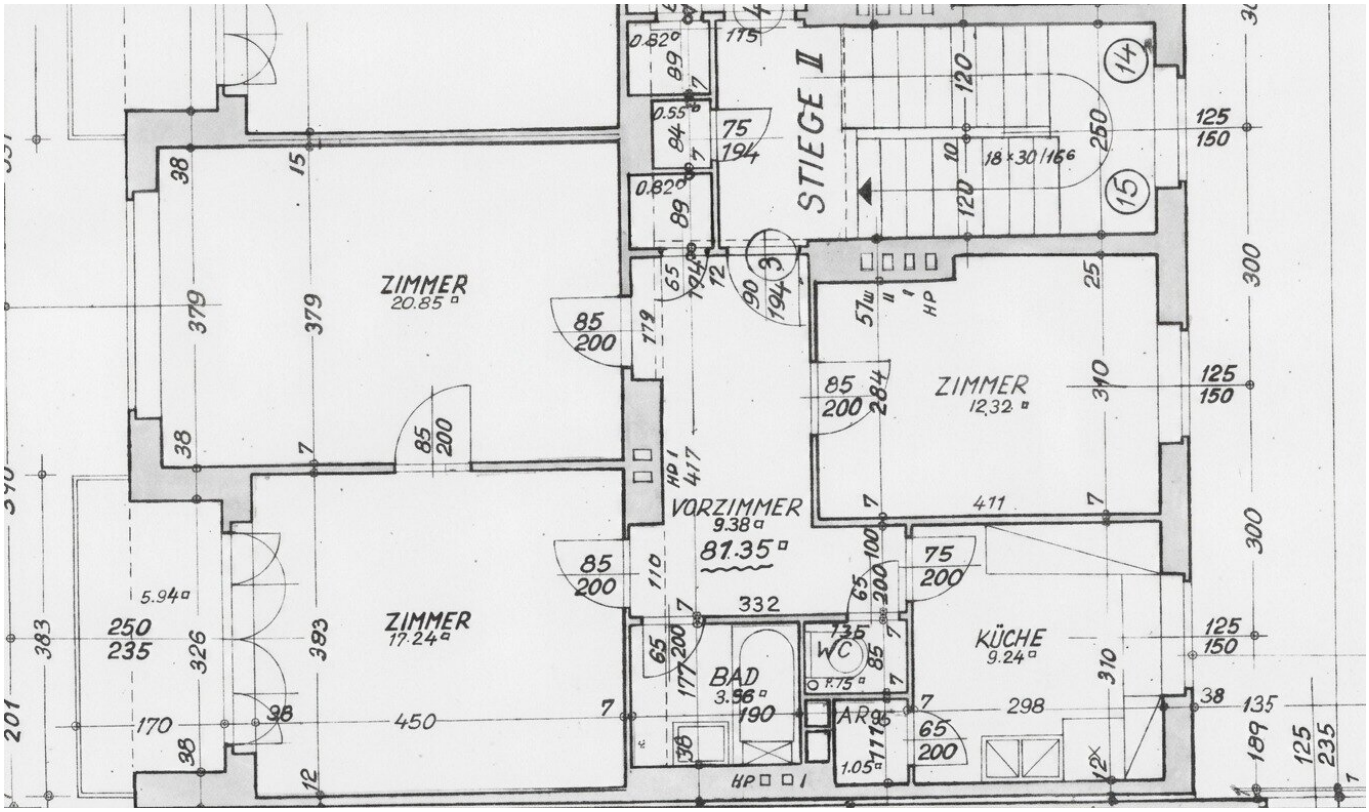











STIEGE II
ZIMMER
20.85
ZIMMER
17.24
ZIMMER
12,32
VORZIMMER
9.38
81.35
BAD
3.56
WC
KÜCHE
9.24
ARg
1.05
5.94
18×30/166
379
379
393
326
383
201
450
170
332
411
298
310
310
300
300
125
150
125
150
125
150
125
235
189
135
250
235
85
200
75
200
65
200
65
200
85
200
85
200
85
200
75
194
90
194
65
194
57w
HP
HP 1
417
HP □ □ 1
14
15
3

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten Botschaftsviertel des 4. Wiener Gemeindebezirk – eine moderne und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit 82 m² Wohnfläche, die keine Wünsche offenlässt. Zum Kaufpreis von 599.000 Euro erwerben Sie hier nicht nur eine Immobilie, sondern ein Lebensgefühl.

Diese attraktive Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Parkettböden sorgen für ein warmes und einladendes Ambiente in allen Wohnräumen. Die Etagenheizung mit Gas bietet eine effiziente und angenehme Wärmeversorgung. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche komfortabel ausgestattet – ideal für entspannende Momente und den schnellen Start in den Tag.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Südwest-Terrasse, die viel Sonne und herrliche Freiräume im Freien bietet. Ob Frühstück im Freien, gemütliche Abende mit Freunden oder einfach entspannte Stunden an der frischen Luft – hier können Sie Ihren Wohntraum voll ausleben. Zusätzlichen Stauraum bieten ein in der Wohnung befindlicher Abstellraum sowie eine an die Küche angeschlossene kleine Speisekammer.

Für zusätzlichen Komfort stehen Ihnen ein allgemein zugänglicher Fahrrad-/Kinderwagenraum sowie ein begrünter Innenhof zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein eigenes Kellerabteil (im Eigentum).

Die Lage ist unschlagbar: Dank hervorragender Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie bestens mit ganz Wien und darüber hinaus verbunden. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Bäckerei und ein großes Einkaufszentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe und erleichtern den Alltag ungemein.

Auch in punkto Infrastruktur lässt diese Immobilie keine Wünsche offen: Ärzte, Apotheke, Klinik sowie Schulen, Kindergärten, Universität und höhere Schulen sind schnell erreichbar und machen diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Studenten und Berufstätige gleichermaßen.

Erleben Sie urbanes Wohnen in einer der beliebtesten Gegenden Wiens, das Komfort, Stil und eine erstklassige Lage perfekt verbindet. Zögern Sie nicht und sichern Sie sich diese einmalige Gelegenheit – Ihr neues Zuhause im Herzen von Wien wartet auf Sie!

Highlights:

- Terrasse

- Helle Räume

- Parkettböden / Gestaltungsmöglichkeiten

- Eigenes Kellerabteil (Wohnungseigentumszubehör)

- Exzellente Lage (Botschaftsviertel)

- sehr gepflegte Wohnhausanlage mit begrüntem Innenhof und Fahrrad-/Kinderwagenabstellplatz

Kaufpreis: EUR 599.000,--

Betriebskosten: siehe Anlage

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust (EUR 17.970,00 -- zzgl. 20% USt = EUR 21.564,--)

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, senden wir Ihnen gerne weiterführende Informationen zu.

Frau MMag. Christina Babinek

E-Mail: c.babinek@matthaeus-immo.com

Tel.: +43 664 523 30 86

Marokkanergasse 22/9, 1030 Wien

www.matthaeus-immo.com

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 <1.500m

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 <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap