HELLE CITYWOHNUNG NÄHE SCHLOSS BELVEDERE



Objektnummer: 2525

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,72 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 82,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,07
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	133,75 €
Heizkosten:	137,69 €
USt.:	43,06 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Sabine Klein

Immobilien Sabine Klein e.U.
Salmgasse 16/10
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668
H +43 676 3333 668

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









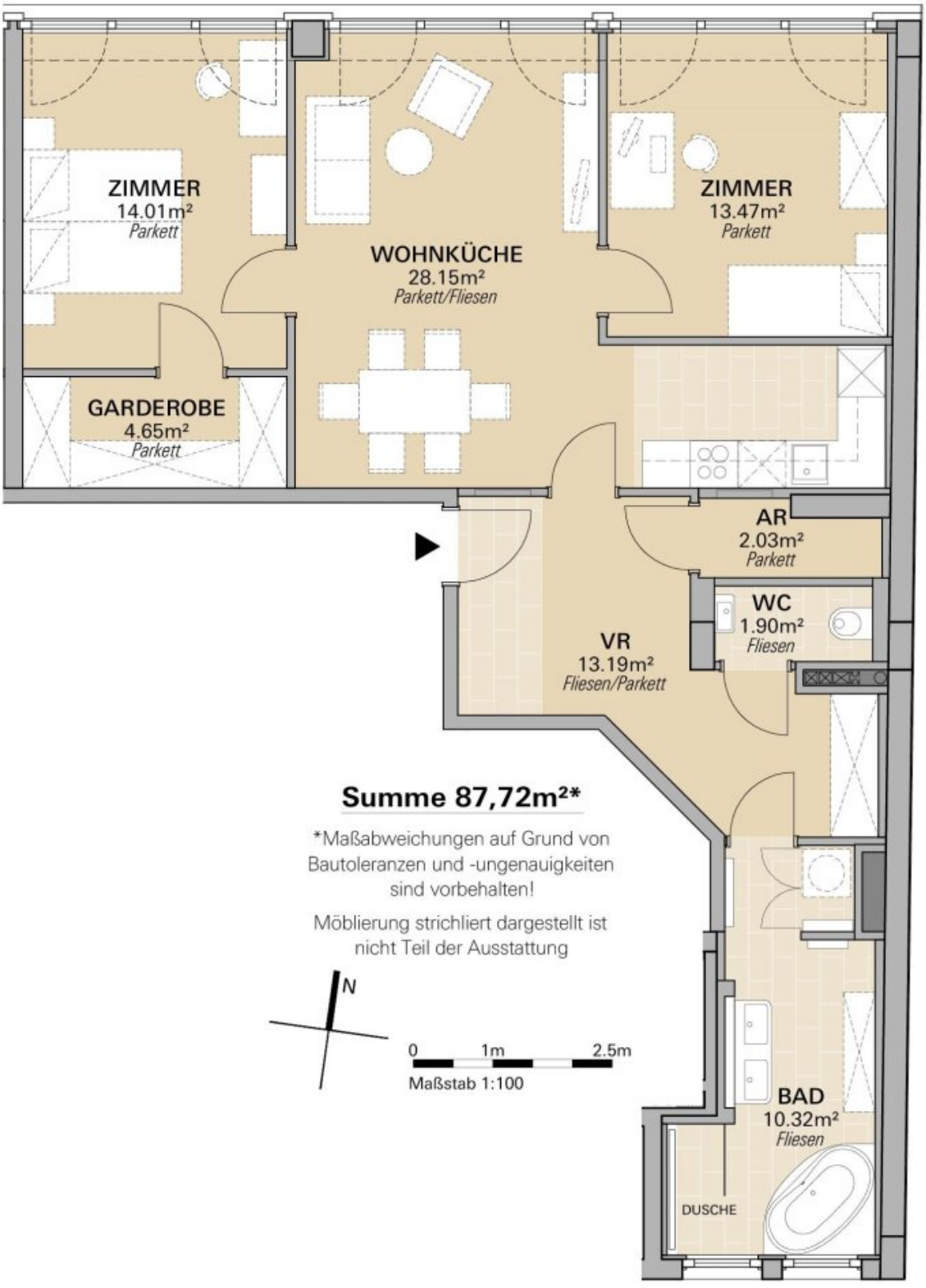





KI-bearbeitet



Grundriss TOP03



Objektbeschreibung

HELLE, MODERNE WOHNUNG IN ZENTRALER LAGE – Fußbodenheizung & Fernwärme - GARAGE MÖGLICH

HIGHLIGHTS DER WOHNUNG:

- **Ein Garagenplatz kann um EUR 40.000,00 dazugekauft werden**
- **Fußbodenheizung** – gleichmäßige Wärme für höchsten Wohnkomfort
- **Fernwärme** – effiziente & nachhaltige Energieversorgung
- **Zentrale Lage** – Nähe zum Erste Campus, U1, Innenstadt, Theresianum & Belvedere
- **Moderne Ausstattung** – zeitgemäße Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht, Eckbadewanne und Dusche
- **Gute Anbindung** – schnelle Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel

BESCHREIBUNG:

Diese stilvolle Wohnung befindet sich in einer nachgefragten Lagen. Dank der **Fußbodenheizung** genießen Sie ein angenehmes Wohnklima, während die **Fernwärme** für eine nachhaltige und kosteneffiziente Beheizung sorgt.

Die **zentrale Lage** bietet hervorragende Anbindungsmöglichkeiten: Die U-Bahn-Linie **U1** ist nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie der **Erste Campus**, die **Innenstadt** und beliebte Orte wie das **Belvedere**.

RAUMAUFTEILUNG:

- VORRAUM
- WOHNKÜCHE

- 2 ZIMMER
- BEGEHBARER SCHRANKRAUM
- BAD mit Eckbadewanne und Walk In Dusche, Waschmaschinenanschluss, Fenster
- SEPARATES WC mit Handwaschbecken
- KELLERABTEIL

AUSSTATTUNG:

- Sicherheitstüre
- Parkettböden
- Fliesen
- Einbauküche mit allen Geräten (Geschirrspüler, Herd mit Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug, Kühlschrank)
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Eckbadewanne
- Fernwärme
- Fußbodenheizung

- Kellerabteil
- begrünter Innenhof
- Fahrradraum

LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Die Lage des Objekts zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Wiener Hauptbahnhof, der eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr bietet. Die U-Bahn-Linie U1 ermöglicht eine schnelle Verbindung zur Wiener Innenstadt. Zudem sind zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien leicht erreichbar. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Drogerien und Apotheken. Für Familien mit Kindern stehen Kindergärten und Schulen in der Nähe zur Verfügung. Freizeitmöglichkeiten bieten der nahegelegene Schweizergarten sowie das Schloss Belvedere mit seinen weitläufigen Parkanlagen und dem renommierten Kunstmuseum. Die Weyringergasse selbst ist eine ruhige Wohnstraße mit historischem Charme, geprägt von Gründerzeitgebäuden.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:

- U1 Hauptbahnhof (Ausgang Kolschitzkygasse)
- Bus 13A, 69A
- diverse Züge/Hauptbahnhof

RESÜMEE:

Wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung in beliebter Lage! Perfekte Pärchenwohnung mit Home-Office-Zimmer oder auch als Familienwohnung geeignet.

WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

BRIGHT, MODERN APARTMENT IN CENTRAL LOCATION - underfloor heating & district heating - GARAGE POSSIBLE

HIGHLIGHTS OF THE APARTMENT:

- A garage space can be purchased for EUR 40.000,00
- Underfloor heating - even heat for maximum living comfort
- District heating - efficient & sustainable energy supply
- Central location - close to Erste Campus, U1, city center, Theresianum & Belvedere
- Modern furnishings - contemporary living atmosphere with plenty of natural light, corner bath and shower
- Good connections - quick access to public transportation

DESCRIPTION:

This stylish and bright apartment is located in a sought-after location. Thanks to the underfloor heating, you can enjoy a pleasant living climate, while the district heating ensures sustainable and cost-efficient heating.

The central location offers excellent transport links: The U1 subway line is just a few minutes' walk away, as are the Erste Campus, the city center and popular locations such as the Belvedere.

ROOM LAYOUT:

- FRONT ROOM
- LIVING KITCHEN

- 2 ROOMS
- WALK-IN CLOSET
- BATHROOM with corner bath and walk-in shower, washing machine connection, window
- SEPARATE WC with hand basin
- CELLAR COMPARTMENT

FITTING:

- Security door
- Parquet floors
- tiles
- Fitted kitchen with all appliances (dishwasher, stove with ceramic hob, oven, extractor fan, fridge)
- Washing machine connection in the bathroom
- Corner bathtub
- District heating
- underfloor heating

- cellar compartment
- green inner courtyard
- bicycle room

LOCATION AND INFRASTRUCTURE:

The location of the property is characterized by its excellent infrastructure. Vienna Central Station is in the immediate vicinity and offers excellent connections to local and long-distance public transport. The U1 subway line provides a fast connection to Vienna city center. Numerous streetcar and bus lines are also within easy reach. The surrounding area offers a wide range of shopping facilities, including supermarkets, drugstores and pharmacies. There are kindergartens and schools nearby for families with children. The nearby Schweizergarten and Belvedere Palace with its extensive parks and renowned art museum offer leisure activities. Weyringergasse itself is a quiet residential street with historic charm, characterized by Wilhelminian-style buildings.

PUBLIC TRANSPORTATION:

- U1 main station (Kolschitzkygasse exit)
- Bus 13A, 69A
- various trains/central station

RESUME:

Beautiful 3-room apartment in a popular location! Perfect couple's apartment with home office room or also suitable as a family apartment.

WE LOOK FORWARD TO A VIEWING APPOINTMENT WITH 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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap