RUHIGE INNENHOFLAGE NAHE SCHLOSS BELVEDERE - MIT BAUGENEHMIGUNG FÜR BALKON



Objektnummer: 2503

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,16 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 22,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	320.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.908,42 €
Betriebskosten:	82,96 €
Heizkosten:	72,26 €
USt.:	24,15 €

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.



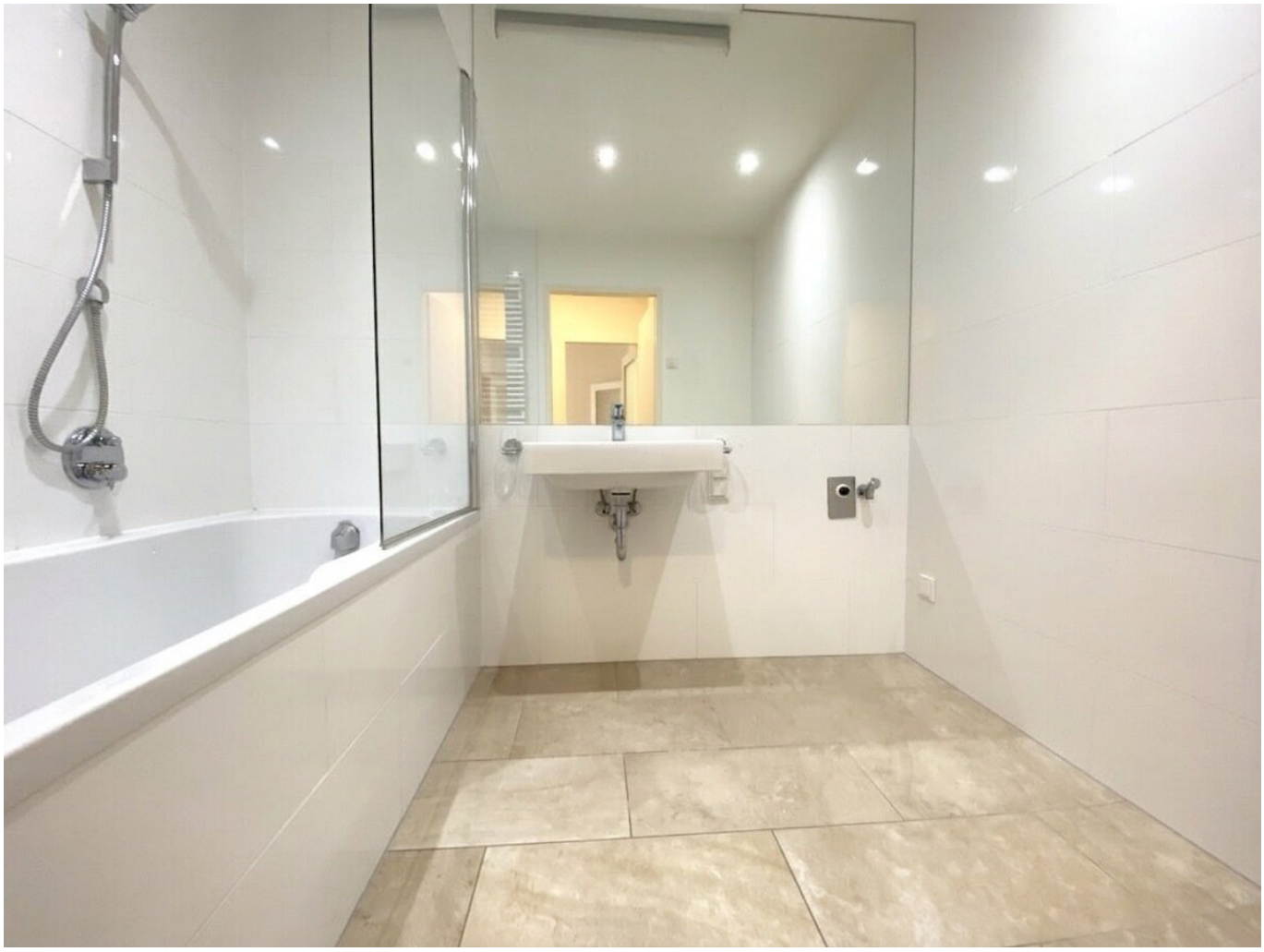





KI-bearbeitet

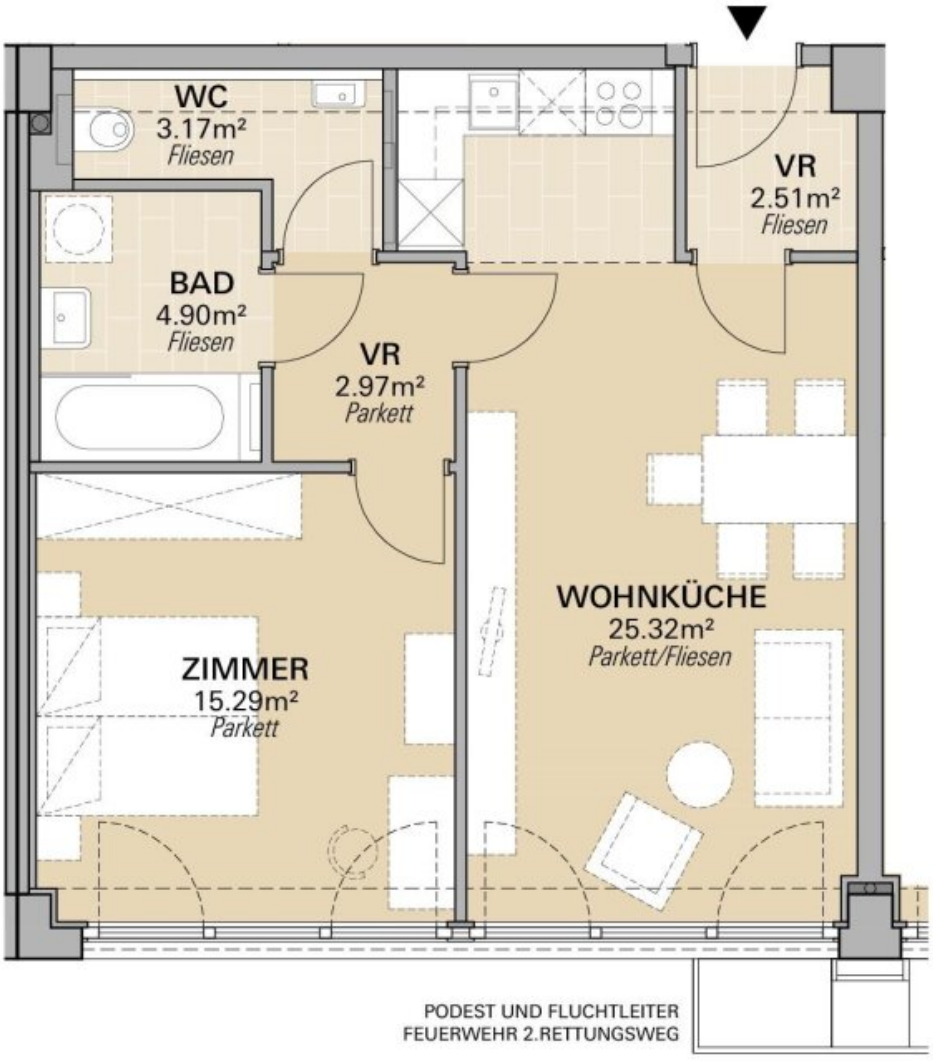








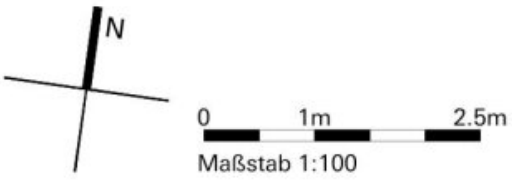
Grundriss TOP05



Summe 54,16m²*

*Maßabweichungen auf Grund von Bautoleranzen und -ungenauigkeiten sind vorbehalten!

Möblierung strichliert dargestellt ist nicht Teil der Ausstattung



Objektbeschreibung

INNENHOFLAGE - IN NUR 3 U-BAHN-STATIONEN BEIM STEPHANSPLATZ!

EINE GENEHMIGUNG FÜR EINEN BALKONZUBAU LIEGT VOR.

HIGHLIGHTS DER WOHNUNG:

- **Baubewilligung für Balkon in den Innenhof liegt vor.**
- **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 Blick in den begrünten Innenhof
- **Gute Anbindung** – schnelle Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel

BESCHREIBUNG:

Diese stilvolle und helle 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**.

Diese helle, wunderschön ausgestattete Wohnung befindet sich in absolut zentraler Lage im 4. Wiener Gemeindebezirk, nur wenige Schritte entfernt von der U1-Station

Hauptbahnhof/Ausgang: Kolschitzkygasse, entfernt. Schönes Wohngefühl durch die hochwertige, zeitlose Ausstattung. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. in der Einkaufspassage am Hauptbahnhof.

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Gang
- Wohnküche - Innenhoflage, südliche Ausrichtung
- Schlafzimmer
- Gang
- Bad mit Badewanne
- separates WC
- Kellerabteil
- Fahrradraum im Haus

AUSSTATTUNG:

- Sicherheitstüre
- Parkettböden
- Fliesen

- Einbauküche mit allen Geräten (Geschirrspüler, Herd mit Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug, Kühlschrank)
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Badewanne
- Fernwärme
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil
- begrünter Innenhof

LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Toplage Nähe Hauptbahnhof und Erste Campus. Schnelle und unkomplizierte öffentliche Anbindung in alle Richtungen. Sowohl ins Zentrum, als auch aus der Stadt. In 3 Stationen am Stephansplatz! Ausgezeichnete Infrastruktur, Schulen, Ärzte, Geschäfte und Restaurants in unmittelbarer Umbgebung.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:

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

RESÜMEE:

Wunderschöne Pärchenwohnung in zentraler Lage! Ihr Ruhepol in der Stadt.

WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

++

INNER COURTYARD LOCATION - ONLY 3 SUBWAY STOPS FROM STEPHANSPLATZ!

PERMIT FOR BALCONY EXTENSION AVAILABLE.

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 a view of the leafy inner courtyard
- Good connections - quick access to public transport

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.

This bright, beautifully furnished apartment is in an absolutely central location in Vienna's 4th district, just a few steps away from the U1 underground station Hauptbahnhof/exit: Kolschitzkygasse. The high-quality, timeless furnishings create a pleasant living atmosphere. All stores for daily needs are in the immediate vicinity or in the shopping arcade at the main station.

ROOM LAYOUT:

- ENTRANCE
- KITCHEN-LIVING ROOM - courtyard location, south-facing
- BEDROOM
- HALLWAY
- BATHROOM WITH BATHTUB
- SEPARATE WC
- CELLAR COMPARTMENT

EQUIPMENT:

- security door
- parquet floors and tiles
- fitted kitchen with all appliances (dishwasher, stove with ceramic hob, oven, extractor fan, fridge)
- washing machine connection in the bathroom

- bathtub
- district heating
- underfloor heating
- cellar compartment
- green inner courtyard

LOCATION AND INFRASTRUCTURE:

Top location near the main train station and Erste Campus. Fast and uncomplicated public transport connections in all directions. Both to the city center and out of the city. In 3 stops at Stephansplatz! Excellent infrastructure, schools, doctors, stores and restaurants in the immediate vicinity.

PUBLIC CONNECTIONS:

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

SUMMARY:

Beautiful couple's apartment in a central location! Your haven of peace in the city.

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.

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