

**!! 1040 Wien, U1-Taubstummengasse /
Graf-Starhemberg-Gasse !! Charmante 100 m²
Neubauwohnung mit 40 m² wunderschöner Terrasse &
Garage zu verkaufen!**



Objektnummer: 5078/260

Eine Immobilie von rené pöllmann immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1978
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 80,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	163,20 €
Heizkosten:	163,92 €
USt.:	46,01 €

Ihr Ansprechpartner

Franziska Schalk

rené pöllmann immobilien GmbH
Gauermannngasse 24 / Haus 2
3003 Gablitz

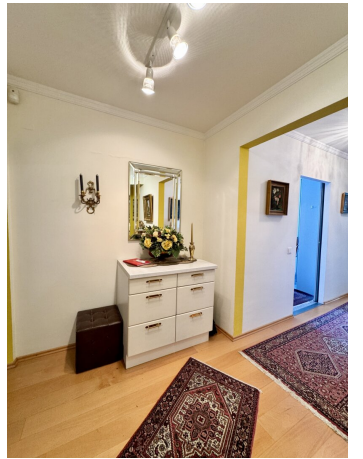
T +436641028631

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



















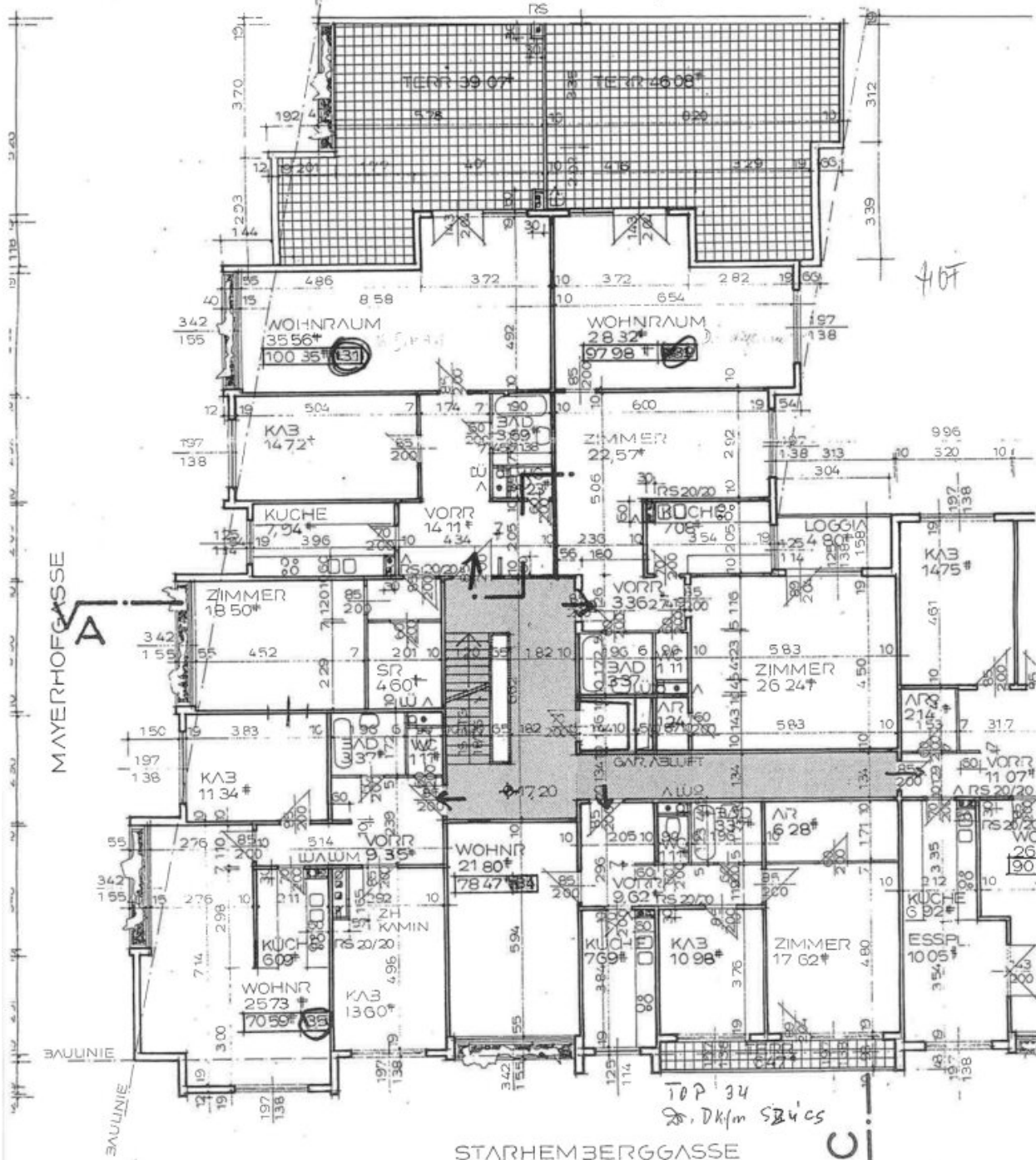
6. STOCK

TOP 31

H. MITG. HÖRMANN

TOP 32

Di. Wapensommerer



Objektbeschreibung

1040 Wien – TOPLAGE - Zentrum | U1 Taubstummengasse

Zum Verkauf gelangt eine **helle und charmante 2,5 Zimmer-Neubauwohnung** im 4. Wiener Gemeindebezirk in der Graf-Starhemberg-Gasse. Die Wohnung befindet sich im **6. Liftstock** eines gepflegten Hauses und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und eine **40 m² große, begrünte Terrasse**.

Die Wohnung bietet viel Potenzial und verbindet **urbanes Wiener Lebensgefühl mit Ruhe und Privatsphäre**. Die uneinsehbare Terrasse ist ein echtes Highlight und lädt zum Entspannen, Verweilen und Genießen ein.

Wohnfläche & Ausstattung

- ca. **100 m² Wohnfläche**
- ca. **40 m² uneinsehbare, begrünte Terrasse**
- **2,5 Zimmer**
- 6. Liftstock
- Großzügiges Vorzimmer mit separatem WC
- Geräumige Wohn-/Essküche und **Kochinsel mit eleganter Granitsteinplatte + Miele Einbaugeräte**
- ca. **36 m² großes, sehr geräumiges Wohn-/Esszimmer**
- Schlafzimmer mit **Einbauschränken**
- Badezimmer mit Badewanne

- Helle Wohnräume
- **Garagenplatz im Kaufpreis inkludiert!**

Das besondere Highlights der Wohnung - DIE TOP-LAGE, DIE GARAGE, DIE TERRASSE UND DIE RAUMAUFTeilUNG

Die großzügige, begrünte **Terrasse** bietet mitten in der Stadt einen außergewöhnlichen privaten Rückzugsort. Ob Frühstück im Freien, gemütliche Abende mit Freunden oder einfach ein ruhiger Platz zum Entspannen – hier genießen Sie ein Stück Lebensqualität, das in dieser Lage selten zu finden ist.

Die Wohnung befindet sich in **zentraler Lage**, nur wenige Gehminuten von der **U1-Station Taubstummengasse** entfernt. Die Wiener Innenstadt sowie zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Cafés und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

Eine Wohnung mit viel Charme, außergewöhnlicher Terrasse und großem Potenzial – ideal für Eigennutzer oder als langfristige Wertanlage.

Kaufpreis: 749.000,00 Euro / Gesamtbetriebskosten Wohnung inkl. Heizung/Warmwasser/Lift/Rep. Rücklage: **483,55 Euro** / BK Garage: **55,56 Euro**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap