

**MITTEN IM HERZEN WIENS! 4 Zimmer, 132 m² und eine
Adresse, die begeistert!**



Objektnummer: 300087

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienbetreuung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,27 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Betriebskosten:	170,08 €
Heizkosten:	90,91 €
USt.:	28,73 €
Infos zu Preis:	

Pauschalmiete inkl. Betriebs- und Heizkosten: € 1.300.-

Provisionsangabe:

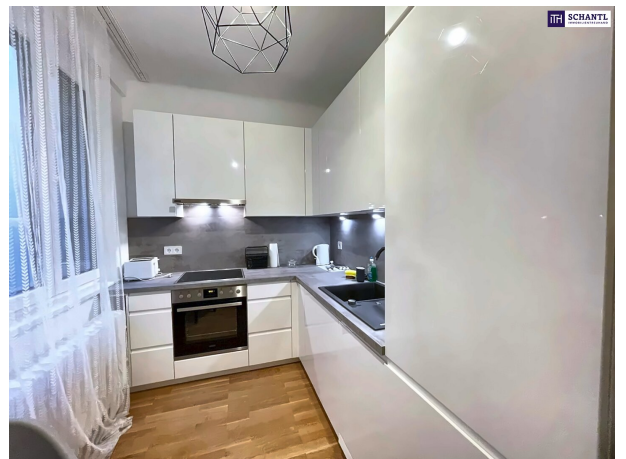
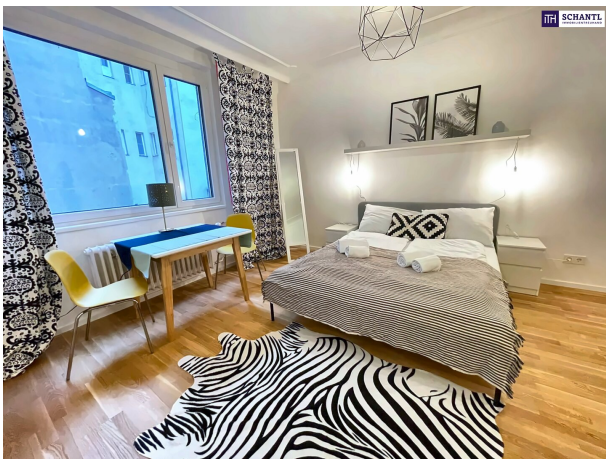
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

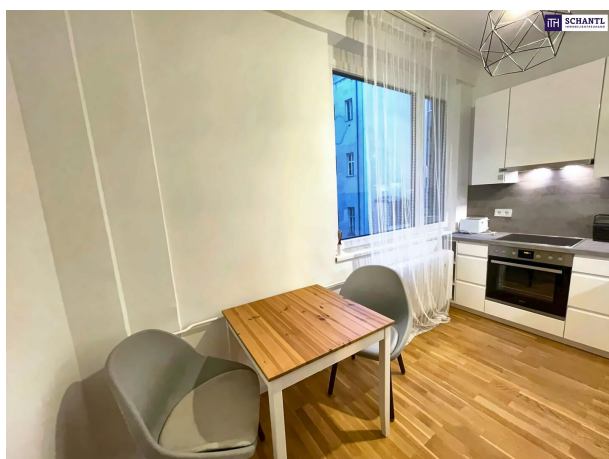
Ihr Ansprechpartner

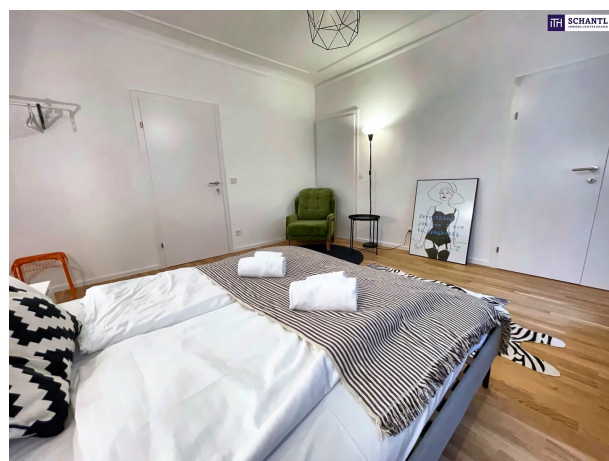


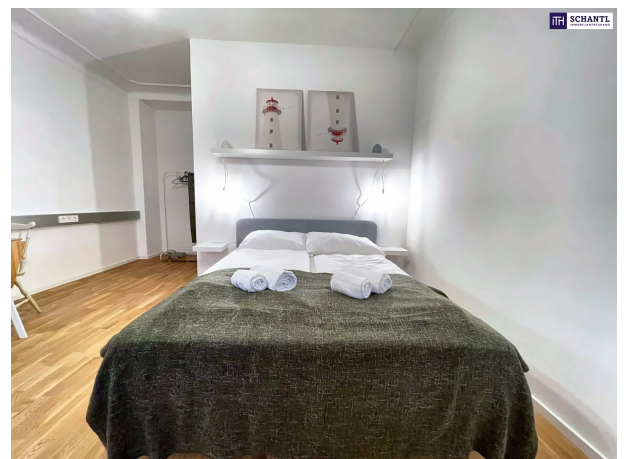
Mark Prettenthaler

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

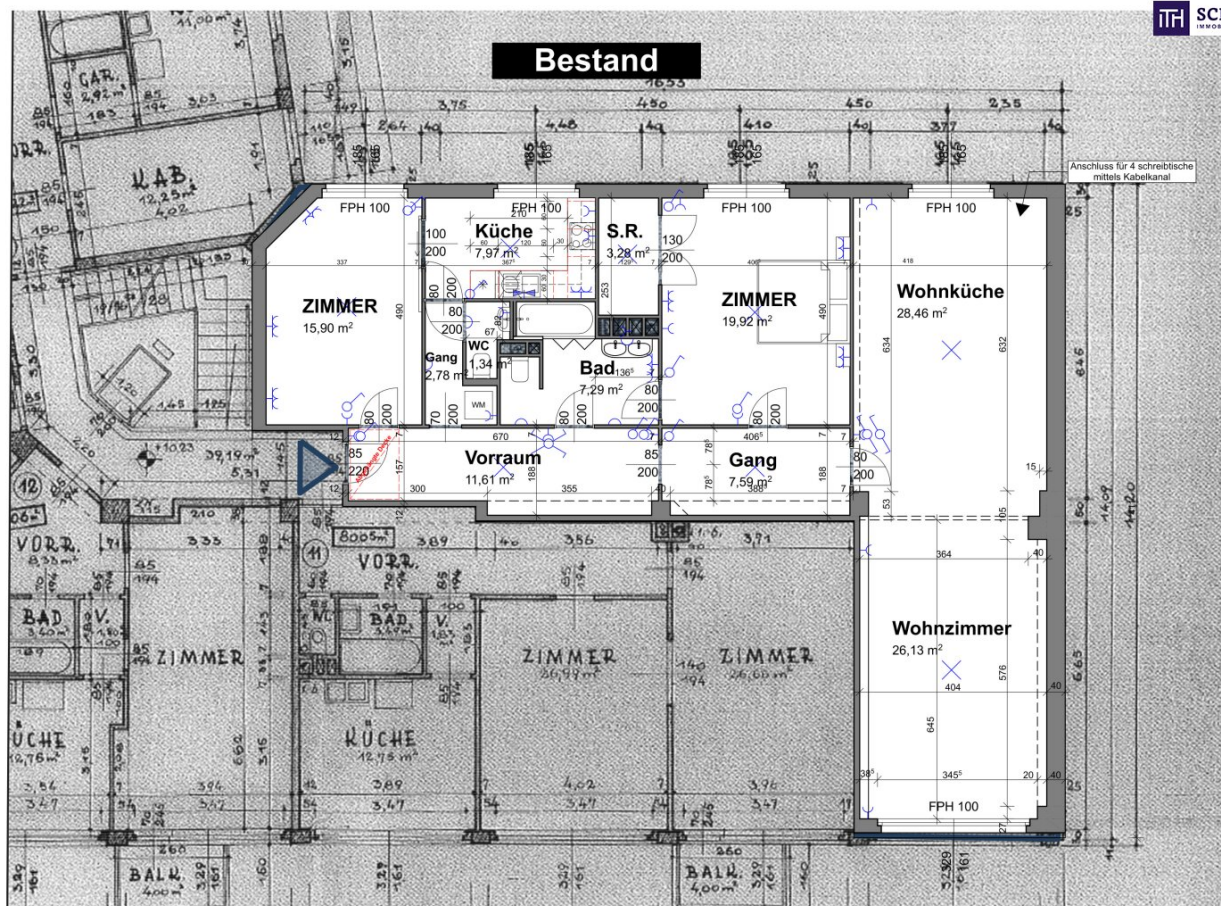


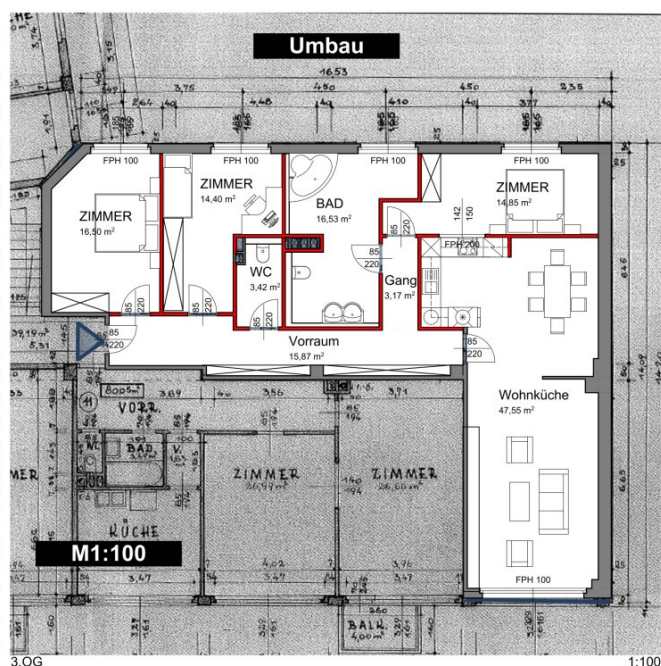
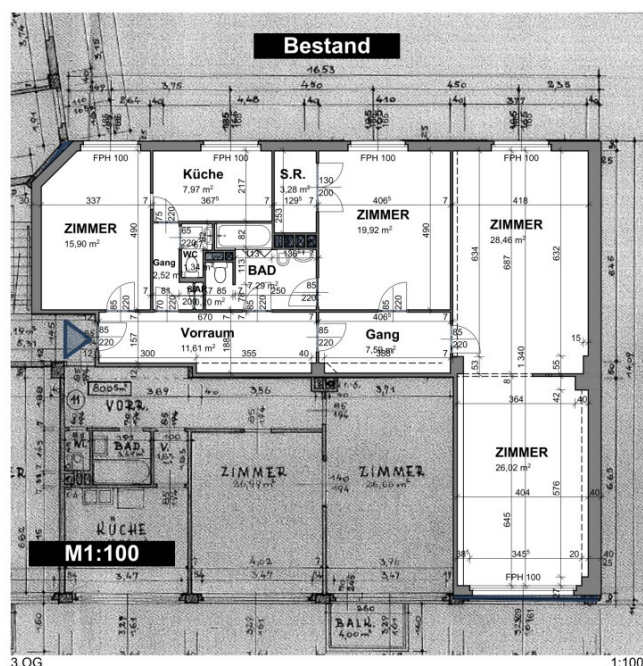












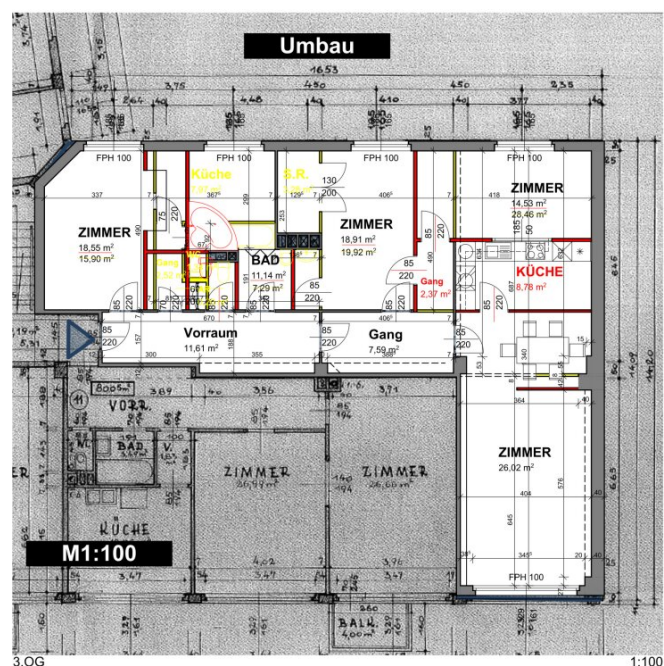
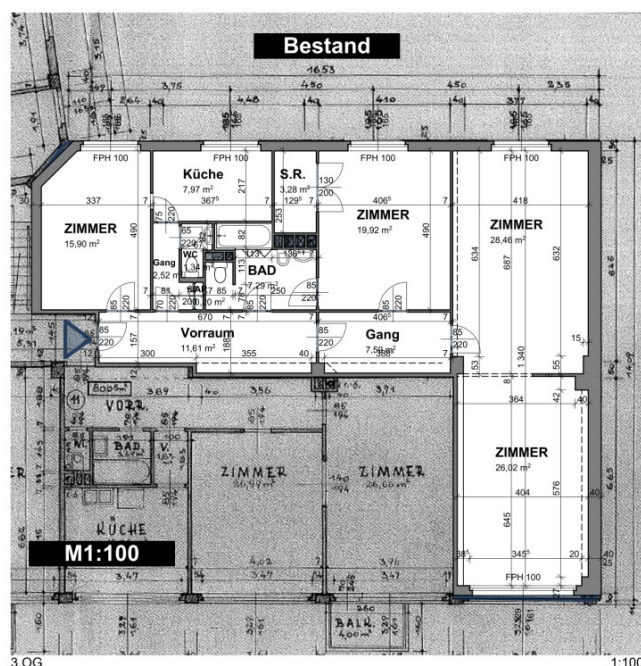
dachraum® MASSTAB:
www.dachraum.co.at 1:100

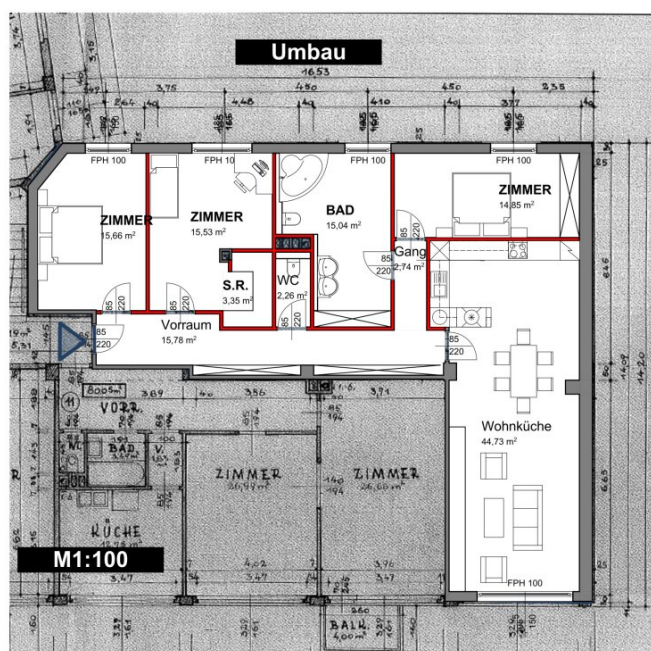
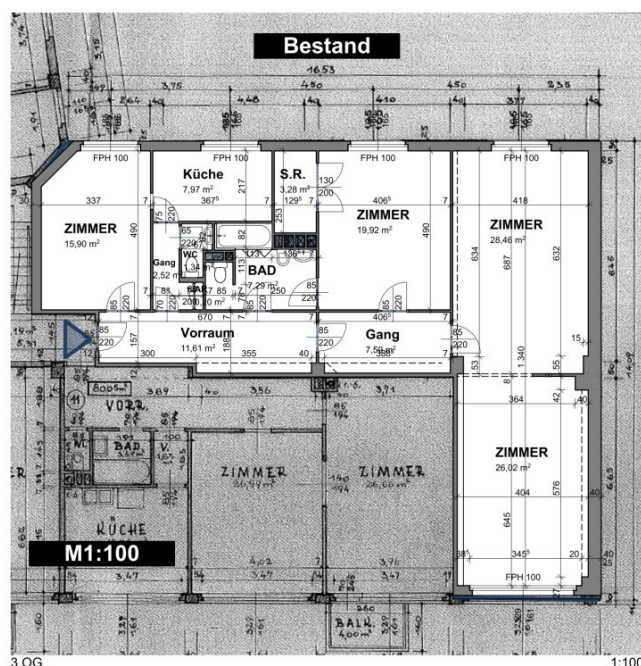
GEZ.:
OS

DATUM:
24.10.2019

PLANINHALT:
Umabau Variante 1

PLANNUMMER:
BST Dr.Karl Lueger Pl. 3-10





dachraum® MASSTAB:
www.dachraum.co.at 1:100

GEZ.:
OS

DATUM:
24.10.2019

PLANINHALT:
Umabau Variante 3

PLANNUMMER:
BST Dr.Karl Lueger Pl. 3-10

Objektbeschreibung

Exklusive Innenstadtlage an der Stubenbastei – Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit rund 132 m²!

Wohnen mitten im Herzen Wiens – in einer der begehrtesten Lagen des 1. Bezirks!

In erstklassiger Innenstadtlage, direkt an der Stubenbastei und mit Blick auf das bekannte Restaurant Plachutta, erwartet Sie diese großzügige und äußerst gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit rund 132 m² Wohnfläche.

Hier genießen Sie sämtliche Vorzüge des urbanen Lebens: erstklassige Gastronomie, charmante Cafés, exklusive Einkaufsmöglichkeiten und das unverwechselbare Flair der Wiener Innenstadt liegen praktisch vor Ihrer Haustüre. Der Stadtpark, der Stephansplatz sowie zahlreiche kulturelle Highlights sind bequem fußläufig erreichbar.

Eine Adresse, die durch ihre zentrale Lage, ausgezeichnete Infrastruktur und hohe Lebensqualität gleichermaßen überzeugt!

Großzügiges Raumangebot trifft auf vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten!

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines gepflegten, klassischen Wohnhauses aus den 1960er-Jahren und präsentiert sich in einem neuwertigen, äußerst gepflegten Zustand.

Auf rund 132 m² bietet die Immobilie eine großzügige und durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern, einer separaten Küche sowie komfortablen Sanitärräumlichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist die zentrale Begehrbarkeit sämtlicher Räume über den Gang. Dadurch eignet sich die Wohnung hervorragend für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Drei der vier Zimmer sind zum Innenhof ausgerichtet und bieten damit einen angenehmen Rückzugsbereich mitten in der pulsierenden Wiener Innenstadt. Der straßenseitige Raum eröffnet einen direkten Blick auf die Stubenbastei und das gegenüberliegende Restaurant Plachutta.

Die hochwertigen Parkettböden verleihen den Räumlichkeiten eine warme, elegante Atmosphäre und unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand.

Aktuell wird die Immobilie als Büro genutzt. Je nach individuellen Vorstellungen und

Bedürfnissen können die Räumlichkeiten auf Wunsch noch adaptiert und an die künftige Nutzung angepasst werden.

Die Raumaufteilung im Überblick

- Vier großzügige, zentral begehbare Zimmer
- Separate Küche
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne und WC
- Separates Gäste-WC
- Zentraler Vorraum bzw. Gang
- Drei hofseitig ausgerichtete Zimmer
- Straßenseitiges Zimmer mit Blick auf die Stubenbastei und das Restaurant Plachutta

Eine Innenstadtlage, die kaum Wünsche offenlässt!

Die Stubenbastei zählt zu jenen Adressen im 1. Bezirk, die eine hervorragende Kombination aus urbanem Lebensgefühl, erstklassiger Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zu den schönsten Plätzen Wiens bieten.

Ob ein Spaziergang durch den Stadtpark, ein gemütlicher Restaurantbesuch bei Plachutta, ein Einkaufsbummel durch die Wiener Innenstadt oder ein kultureller Abend – hier liegt Ihnen Wien buchstäblich zu Füßen.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung überzeugt: Die U-Bahn-Station Stubentor (U3) befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine rasche Verbindung in sämtliche Richtungen.

Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten!

Ob als großzügiger Lebensmittelpunkt für die ganze Familie, stilvolle Stadtwohnung oder repräsentative Immobilie mit flexiblem Raumkonzept – diese Wohnung überzeugt durch ihre außergewöhnlich attraktive Lage, ihre großzügigen Dimensionen und ihren hervorragenden Zustand.

Eine seltene Gelegenheit, sich rund 132 m² Wohnkomfort in einer der gefragtesten Innenstadtlagen Wiens zu sichern!

Kaufpreis: EUR 1.150.000,-

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

Lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

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 <500m

Höhere Schule <1.000m

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