400m zur U3 - Erstbezug - Mahü ums Eck - Südausrichtung - hochwertig Ausstattung



Objektnummer: 8742

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	93,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 155,61 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,64
Kaufpreis:	970.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

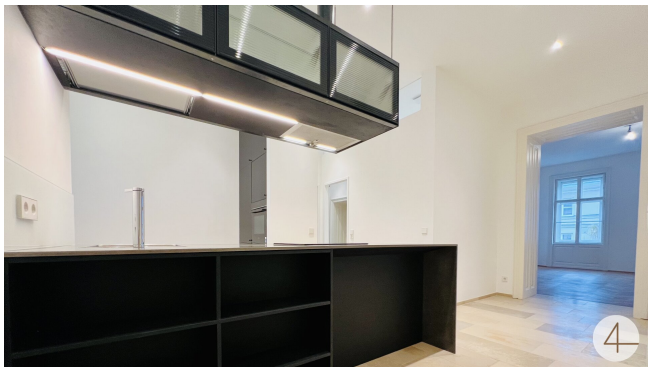
4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur














4

Objektbeschreibung

Dieser Erstbezug nach Renovierung ist eine hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 93 m² im 3. Liftstock und vereint urbanen Stil mit modernem Wohnkomfort. Sie überzeugt mit lichtdurchfluteten Räumen, **Fußbodenheizung** und einer **eleganten Ausstattung**. Das großzügige Wohnzimmer und das Hauptschlafzimmer mit Schrankraum sind nach Süden ausgerichtet und sorgen für ein besonders helles, angenehmes Wohngefühl. Eine neue Designküche, ein stilvolles Bad mit Badewanne und WC sowie ein separates Gäste-WC runden dieses exklusive Angebot ab. **Die Mariahilfer Straße und die U3-Station Neubaugasse liegen nur wenige Schritte entfernt – urbanes Leben trifft hier auf stilvolles Wohnen.**

Eckdaten:

- ab sofort verfügbar
- Mietdauer: 3 Jahre
- Vorraum
- Wohnbereich
- 1. Zimmer mit Schrankraum
- 2. Zimmer
- Küche separat
- Badezimmer mit Badwanne, WC und Waschmaschinenanschluss
- WC separat
- Fußbodenheizung

- Gas-Etagenheizung

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden des 7. Bezirks – nur wenige Schritte von der Mariahilfer Straße und der U3-Station Neubaugasse entfernt. Hier treffen urbanes Leben, trendige Boutiquen und kulinarische Vielfalt auf charmante Wiener Wohnkultur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Schulen liegen in unmittelbarer Umgebung. Trotz der zentralen Lage genießt man hier eine ruhige Wohnatmosphäre mit hoher Lebensqualität.

Öffentliche Verkehrsanbindungen

10 m zur **Straßenbahnlinien 49 – „Stiftgasse“**

270 m zur **Autobuslinie 48A – „St. Ulrichs Platz“**

450 m zur **Autobuslinie 13A – „Westbahnstraße“**

400 m zur **U-Bahn U3 – „Neubaugasse“**

700 m zur **Straßenbahnlinien 48 – „Auerspergstraße“**

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.