

Exklusive 3-Zimmer-Wohnung, vollrenoviert, 113m², 5. Etage, Top-Lage 1080 Wien!



Objektnummer: 2142/22663

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1955
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 111,87 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Kaufpreis:	999.900,00 €
Betriebskosten:	415,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Vivien Hartwig

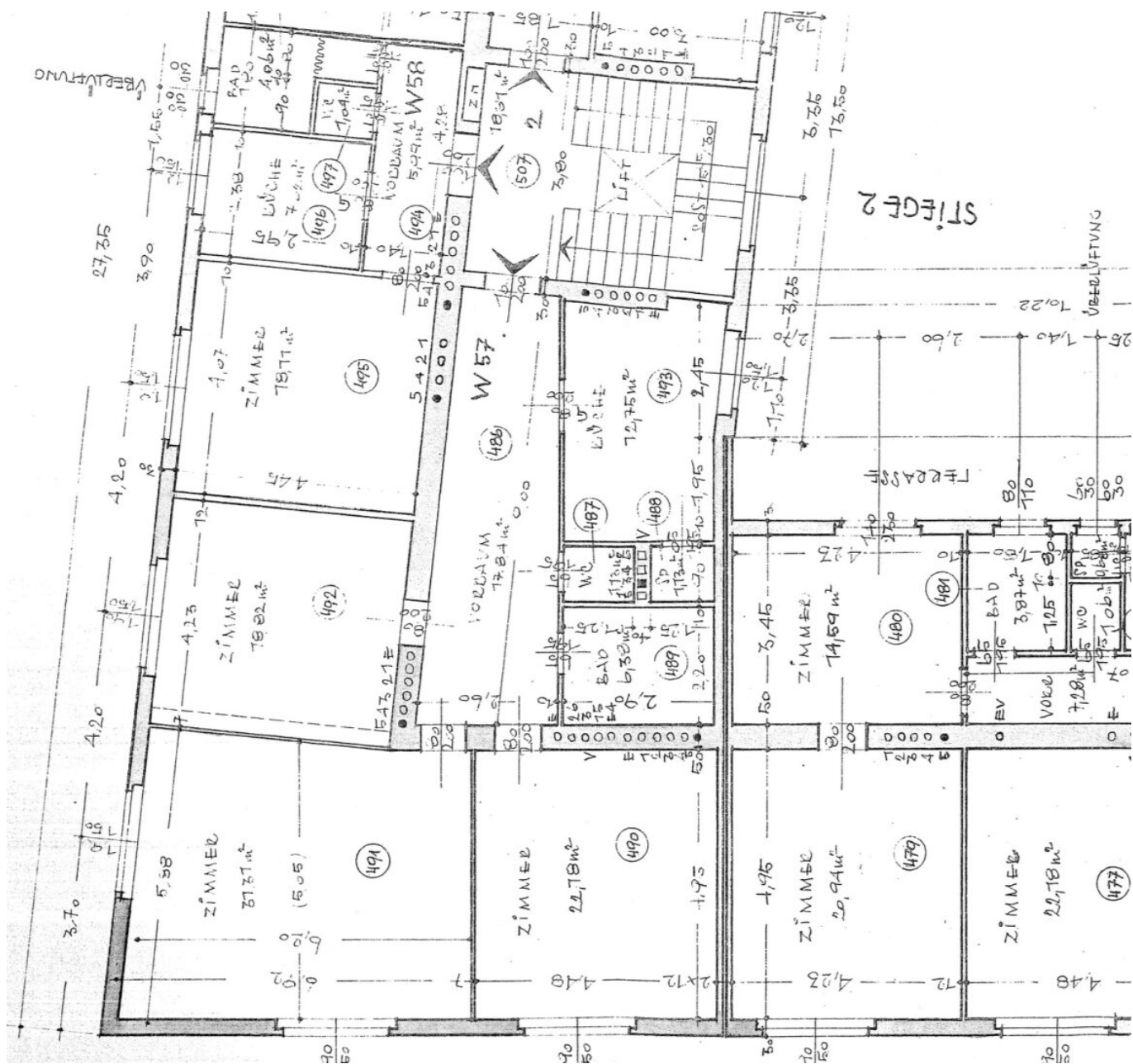
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien











Objektbeschreibung

Stilvolle Wohnung in Toplage des 8. Bezirks – großzügig, hochwertig und perfekt aufgeteilt!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des begehrten 8. Wiener Gemeindebezirks! Diese stilvolle Wohnung vereint eine ausgezeichnete Lage, großzügige Räumlichkeiten und hochwertige Ausstattung zu einem attraktiven Gesamtpaket. Auf rund 113 m² erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit einem besonders großzügigen Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern und einer separaten Einbauküche.

Highlights auf einen Blick

- **Ausgezeichnete Lage im 8. Bezirk** – in unmittelbarer Nähe zum Wiener Rathaus und Parlament
- **U-Bahn-Station in unmittelbarer Nähe** – hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung
- **Ca. 113 m² Wohnfläche** mit optimal durchdachter Raumaufteilung
- **Besonders großes Wohnzimmer** mit viel Platz zum Entspannen und für gesellige Stunden
- **Zwei separate Schlafzimmer** für individuellen Wohnkomfort
- **Zwei WCs** für zusätzlichen Komfort im Alltag
- **Separate, voll ausgestattete Einbauküche**
- **Vor rund zehn Jahren komplett renoviert**
- **Hochwertige Materialien und ausgewählte Möbelstücke**
- **Stilvolle Einrichtung** mit edlen Parkett- und Fliesenböden
- **Lage im 5. Obergeschoss**
- **Ausgezeichnete Infrastruktur** mit Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung

Raumaufteilung

- Vorraum
- Küche
- Bad
- Separates WC
- 2 Schlafzimmer
- Wohnzimmer

Großzügiges Wohnen mit Stil und Komfort

Auf rund **113 m² Wohnfläche** erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, die Großzügigkeit und Funktionalität harmonisch miteinander verbindet. Das Herzstück der Wohnung ist das besonders große Wohnzimmer, das viel Raum für gemütliche Abende, gesellige Stunden mit Freunden oder einfach zum Entspannen bietet.

Ergänzt wird der Wohnbereich durch zwei separate Schlafzimmer, eine eigene Einbauküche sowie zwei WCs. Die klare Aufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet ausreichend Platz für Paare, Familien oder alle, die großzügiges Wohnen in zentraler Lage schätzen.

Die Wohnung wurde vor rund zehn Jahren **komplett renoviert** und mit hochwertigen Materialien sowie ausgewählten Möbelstücken ausgestattet. Edle Parkett- und Fliesenböden, eine stilvolle Einrichtung und die voll ausgestattete Einbauküche unterstreichen den

hochwertigen Charakter der Immobilie.

Das Badezimmer und die zwei WCs sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, geschmackvollem Interieur und einer praktischen Raumaufteilung macht diese Wohnung zu einem Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

Erstklassige Lage – Rathaus, Parlament und U-Bahn in unmittelbarer Nähe

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist zweifellos ihre ausgezeichnete Lage. Das Wiener Rathaus und das Parlament befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Damit wohnen Sie in einer der attraktivsten Lagen Wiens, in der sich urbanes Leben, Kultur und eine hervorragende Infrastruktur ideal verbinden.

Auch eine **U-Bahn-Station befindet sich in unmittelbarer Nähe** und ermöglicht eine bequeme Anbindung an das gesamte Wiener Verkehrsnetz. Ob der tägliche Weg zur Arbeit, ein spontaner Stadtbummel oder ein Abend in einem der zahlreichen Restaurants und Cafés – von hier aus erreichen Sie viele Ziele schnell und unkompliziert.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Universitäten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. So profitieren Sie von kurzen Wegen und einer hohen Lebensqualität mitten in Wien.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN

Gerne senden wir nähere Informationen per E-Mail zu. Für Anfragen und weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Frau Vivien Hartwig unter der Telefonnummer +436769617449 oder per E-Mail unter hartwig@4m-immo.at zur Verfügung.

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 <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap