Historisch, Modern, Exklusiv, TOP LAGE! Open House am Samstag den 24.10 zw.10h-14h

Objektnummer: 7512/219

Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und Vermittlung Premium Properties & Development

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1852
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,00 m²
Nutzfläche:	124,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,07 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
USt.:	27,39 €

Provisionsangabe:

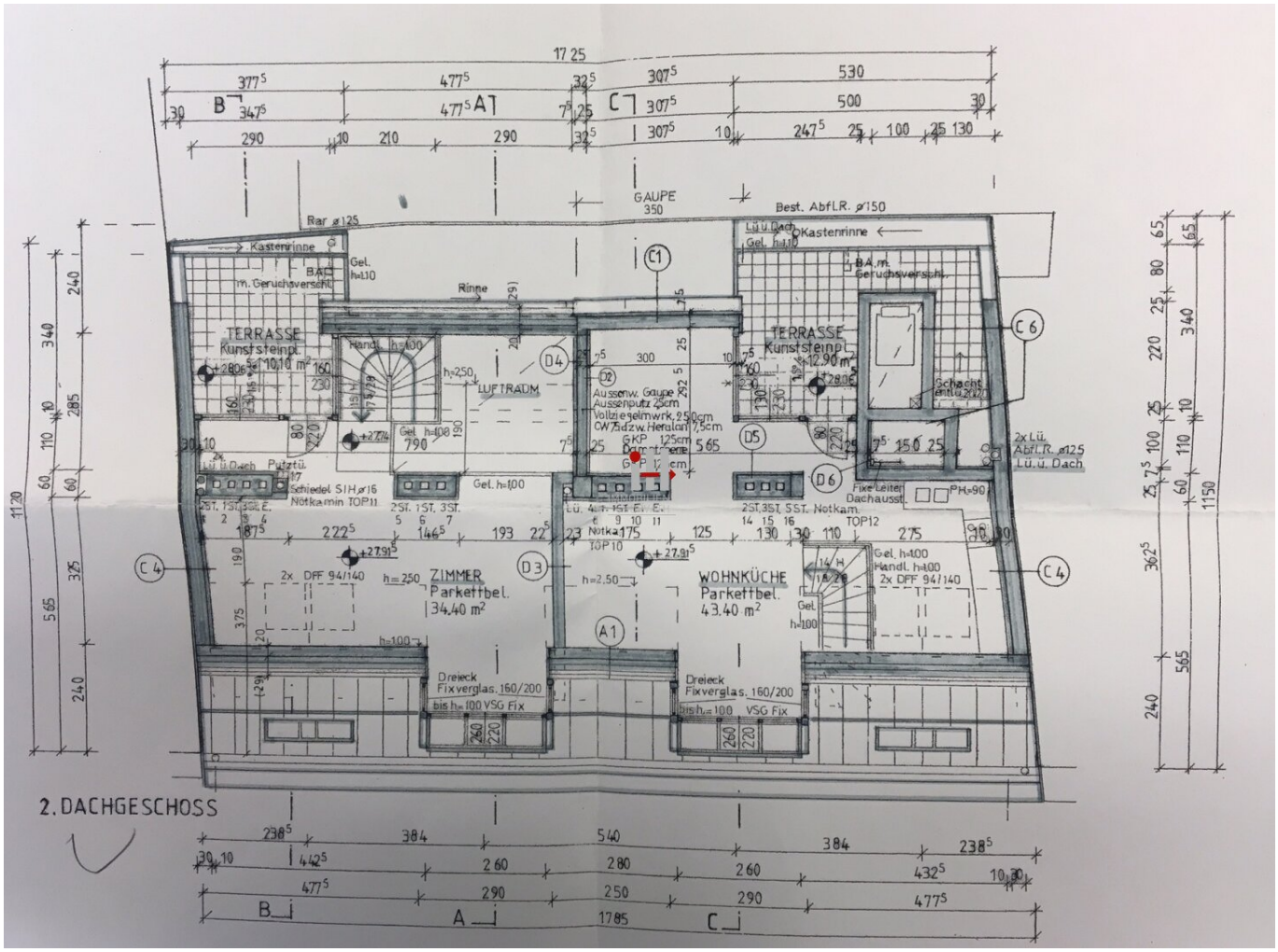
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ildiko E Horvath BA

Immobilien Horvath Beteiligung und Vermittlung Premium Properties & Development
Keylwerthgasse 15/A/7
1190 Wien

MZ



GAUPE
350
Best. Abfl.R. ø150
Rar ø125
Kastenrinne
Gel. h=1,10
B.A.m. Geruchsverschl.
Rinne
TERRASSE
Kunststeinpl.
10,10 m²
12,90 m²
LUFTRAUM
Handl. h=1,00
Gel. h=1,00
Aussenw. Gaupe
Aussenputz 2,5cm
Vollziegelmwrk. 25,0cm
CW 7,5 dzw. Heralan 7,5cm
GKP 12,5cm
Schacht entlü. 20/20
2x Lü. Abfl.R. ø125 Lü.ü. Dach
Putztü.
Schiedel SIH ø16
Notkamin TOP11
Fixe Leiter Dachausst.
PH=90
Notkamin TOP12
ZIMMER
Parkettbel.
34,40 m²
WOHNKÜCHE
Parkettbel.
43,40 m²
2x DFF 94/140
Dreieck
Fixverglas. 160/200
bis h=1,00 VSG Fix
2. DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Unser OPEN HOUSE findet am Samstag den 24.10 von 10h bis 14h statt.

Willkommen in Ihrem neuen, exklusiven Zuhause im Herzen Wiens – einer neuwertigen Maisonette-Wohnung im begehrten 2. Bezirk, die keine Wünsche offenlässt. Historisch, Modern, Exklusiv.

Mit einer Fläche von 124 m² und fünf Zimmern bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die das urbane Lebensgefühl mit Komfort und Stil verbinden möchten.

Der durchdachte Grundriss erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt mit einer hellen, offenen Wohnküche, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Die moderne Einbauküche ist hochwertig ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Edle Parkettböden und stilvolle Fliesen unterstreichen die hochwertige Ausstattung dieser Immobilie.

Zwei elegante Bäder mit Fenstern, Dusche und Wanne sowie zwei WCs garantieren Komfort und Privatsphäre.

Genießen Sie entspannte Stunden auf der großzügigen Terrasse. Hier erwarten Sie herrliche Stadt-, Fern- und Grünblicke, die Ihnen ein Gefühl von Freiheit und Ruhe schenken – und das mitten in der pulsierenden Stadt.

Die Lage könnte kaum besser sein:

Die perfekte Verkehrsanbindung durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Mobilität im gesamten Wiener Stadtgebiet.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe: von Ärzten, Apotheken und Kliniken über Schulen und Universitäten bis hin zu Supermärkten, Bäckereien und einem Einkaufszentrum.

Lage! Lage! Lage! Heller Atrium-Maisonette mit Ausblickterrasse – New-York-Flair in Wien!

Die zentrale Beheizung sorgt für angenehme Wärme, während der Personenaufzug den Alltag erleichtert. Die Kühlung ist per Fernbedienung steuerbar. Es gibt eine hervorragende Anbindung zum Flughafen sowie zur UNO-City. Auf Wunsch kann die Immobilie möbliert übergeben werden.

Diese Maisonette-Wohnung ist nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine wertbeständige

Investition in eine der attraktivsten Lagen Wiens. Der Kaufpreis spiegelt die exklusive Ausstattung, die hervorragende Lage und die großzügige Raumaufteilung wider.

Fakten:

2. 1. Baujahr 2005

4. 2. VELOX Schwingflügelfenster

6. 3. mineralische Wärmedämmung

8. 4. Eiche-Natur-Vollholzboden

10. 5. 15 x 15 cm große Listelli-Fliesen bis zur Türstockhöhe

12. 6. Sanitäreinrichtungen von LAUFEN

14. 7. SAT-Anschluss

16. 8. Siemens-Elektrogeräte

18. 9. 3.Liftstock im gepflegten, historischen Jahrhundertwendehaus

Aufteilung:

2. 1. OG: 80,80 m² zzgl. Balkon (nicht begehbar) 3,57m2

4. 2. OG: 34,40 m² zzgl. Terrasse 10,10 m²

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, modernen Wohnkomfort mit urbanem Flair zu verbinden! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von

dieser einzigartigen Immobilie überzeugen.

Unser OPEN HOUSE findet am Samstag den 24.10 von 10h bis 14h statt.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Horvath GF jederzeit gerne zur Verfügung.

Anmeldung für das Open House per Mail: office@immobilienhorvath.at oder telefonisch T: +43/676-7740865.

Wir freuen uns auf Sie!

Welcome to your new, exclusive home in the heart of Vienna – a brand new duplex apartment in the sought-after 2nd district that leaves nothing to be desired.

With 124 m² of living space and five rooms, this apartment offers ample room for families, couples or anyone who wants to combine urban living with comfort and style.

The well-designed layout spans two levels and features a bright, open-plan kitchen and dining area that is perfect for socialising and entertaining. The modern fitted kitchen is high-quality and blends in harmoniously with the living area.

Edle Parkettböden und stilvolle Fliesen unterstreichen die luxuriöse Ausstattung dieser Immobilie. Two elegant bathrooms with windows and two separate WCs guarantee comfort and privacy.

Relax on the balcony and the spacious terrace. Here you can enjoy wonderful city, long-distance and green views, which give you a feeling of freedom and peace – and all this in the middle of the pulsating city. Central heating ensures a pleasant temperature, while the lift makes everyday life easier.

The location could hardly be better: The perfect transport links by bus, underground, tram and railway station allow you to travel quickly and easily around the entire city of Vienna.

All the amenities you need for daily life are close by: from doctors, pharmacies and clinics to schools, kindergartens and universities, as well as supermarkets, bakeries and a shopping centre.

This duplex apartment is not just a home, but also a valuable investment in one of the most attractive locations in Vienna. The purchase price of reflects the exclusive fittings, the excellent location and the generous layout.

Seize this rare opportunity to combine Modern living comfort with urban flair! Arrange a viewing today and let this unique property convince you.

Facts:

2. 1. Built in 2005

4. 2. VELOX swing-flap windows

6. 3. Mineral insulation

8. 4. Eiche-Natur-Vollholzboden

10. 5. Listelli-Fliesen in der Größe 15 x 15 cm bis zur Türstockhöhe

12. 6. LAUFEN sanitary facilities

14. 7. SAT-Anschluss

16. 8. Siemens electrical appliances

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap