VIEL PLATZ FÜRS FAMILIENLEBEN – 4–5 ZIMMER AM MITTERSTEIG IM 4. BEZIRK



Objektnummer: 2493/270

Eine Immobilie von Momentum RE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,42 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 108,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,57
Kaufpreis:	798.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.518,54 €
Betriebskosten:	279,94 €
Heizkosten:	112,96 €
USt.:	44,32 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Adam Brandis

MOMENTUM Real Estate
Schottenbastei 4/7



















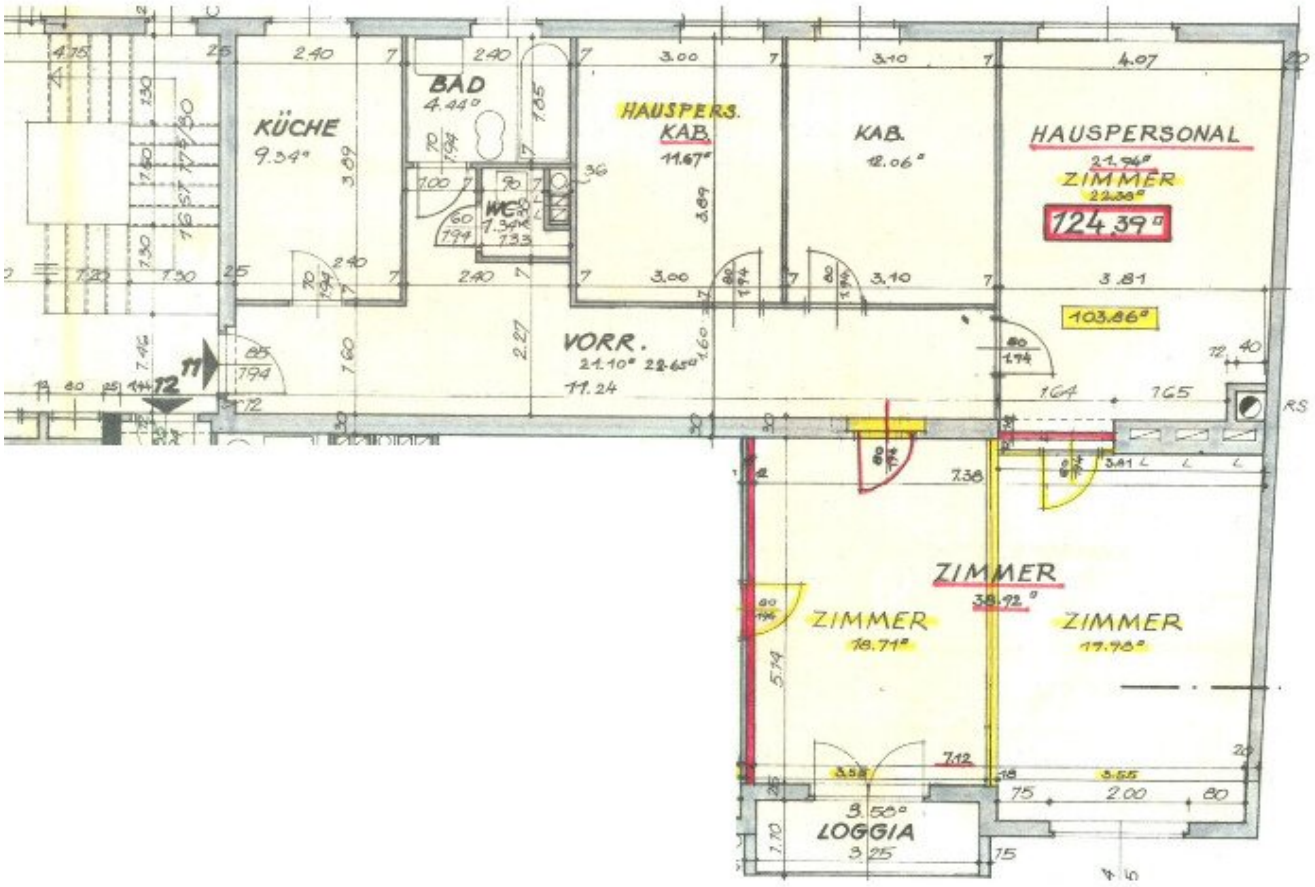











KÜCHE
9.34°
BAD
4.44°
WC
1.34°
HAUSPERS.
KAB.
11.67°
KAB.
12.06°
HAUSPERSONAL
21.96°
ZIMMER
22.38°
124.39 □
103.86°
VORR.
21.10° 22.65°
11.24
ZIMMER
38.72°
ZIMMER
19.71°
ZIMMER
17.78°
LOGGIA
3.50°
3.25
RS

Objektbeschreibung

Stilvolles Wohnen im Herzen des 4. Bezirks

Diese exklusive Wohnung vereint urbanes Lebensgefühl mit hochwertigem Wohnkomfort. Gelegen im dritten Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses (mit Lift) bietet die Immobilie eine zentrale und zugleich ruhige Lage – zwischen der beliebten Margaretenstraße und der geschäftigen Wiedner Hauptstrasse gelegen, ist man hier auch von Naschmarkt, Schleifmühlviertel und der Oper nicht weit entfernt.

Die rund 122,4 m² große, generalsanierte Wohnung überzeugt durch eine großzügige, durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattung. Aktuell verfügt sie über 4 getrennt begehbare Zimmer, darunter ein beeindruckender Wohn- und Essbereich, der durch die Zusammenlegung zweier Räume entstand. Auf Wunsch lässt sich der ursprüngliche 5-Zimmer-Grundriss mit geringem Aufwand wiederherstellen.

Hochwertige Materialien, moderne Sanitärausstattung sowie ein harmonisches Lichtkonzept verleihen der Wohnung ein besonderes Flair. Die südwestseitige Loggia rundet das Wohlfühlpaket ab – ein perfekter Rückzugsort mitten in der Stadt.

Highlights:

- Generalsanierung inkl. neuer Elektrik und Bäder
- Aktuell 4, optional 5 Zimmer
- Südwestseitige Loggia
- Teilweise Hofruhelage
- 2 moderne Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC & Handtuchheizkörper
- Geräumiger Vorraum mit Einbauschränken

- Zentralheizung
- Großes Kellerabteil
- Lift im Haus
- Fahrradraum
- Beste Infrastruktur & öffentlicher Nahverkehr direkt vor der Tür

Nebenkosten monatlich (inkl. USt.):

- Betriebskosten: € 307,93
- Heizkosten: € 60,34
- Warmwasser: € 68,95
- Rücklage: € 180,62

EINE PERFEKT SANIERTE WOHNUNG IN BESTLAGE – MODERN, GERÄUMIG UND VIELSEITIG NUTZBAR.

Ob als stilvolles Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Stadtmenschen – diese Immobilie bietet durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und zentrale Lage ein außergewöhnliches Wohnerlebnis mitten in Wien. Einziehen, wohlfühlen und das urbane Leben in vollen Zügen genießen!

KONTAKT:

Adam Brandis

+43 699 814 70 580

brandis@momentum.re

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung!

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 <500m

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 <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap