Super Modern 7-Zimmer-Neubau Wohnung im 2. Bezirk – 107 m²



Objektnummer: 7939/2300163612

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Heizwärmebedarf:	B 45,82 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,57
Kaufpreis:	850.000,00 €
Betriebskosten:	400,00 €
Provisionsangabe:	

4% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Lunardi

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410048


Schlafzimmer ohne Möbel


Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!
Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!
Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.
immo company
@immocompany
Wir geben Menschen ein neues Zuhause
Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Exklusiver Wohntraum in der Leopoldstadt – hochwertig saniert mit Erweiterungspotenzial auf 177 m²

Zum provisionsfreien Verkauf gelangt diese außergewöhnliche, hochwertig generalsanierte Wohnung mit rund 107 m² Wohnfläche in einer der begehrtesten Wohnlagen des 2. Wiener Gemeindebezirks.

Die Immobilie vereint stilvolles Wohnen, moderne Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept auf hohem Niveau. Großzügige, lichtdurchflutete Räume, edle Parkettböden und hochwertige Materialien schaffen ein elegantes und einladendes Wohnambiente. Die Fußbodenheizung sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort, während die voll ausgestattete Einbauküche, moderne Design-Badezimmer und hochwertige Sanitäranlagen das exklusive Gesamtbild abrunden.

Im Zuge der umfassenden Generalsanierung wurden auch die Elektroinstallationen und Leitungen erneuert. Ein Personenaufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Besonderes Highlight – Erweiterungsmöglichkeit auf ca. 177 m²

Eine außergewöhnliche Gelegenheit bietet der zusätzliche Erwerb der direkt angrenzenden Nachbarwohnung mit rund 65 m² Wohnfläche und einer ca. 5,32 m² großen Loggia mit Stadtblick.

Für die Zusammenlegung beider Wohnungen liegt bereits ein rechtskräftiger positiver Bescheid vor. Dadurch kann eine beeindruckende Gesamtfläche von rund 177 m² geschaffen werden – ideal für eine exklusive Familienresidenz, Mehrgenerationenwohnen oder eine großzügige Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Ausstattung und Highlights

- Ca. 107 m² Wohnfläche
- Hochwertige Generalsanierung
- Edle Parkett- und Fliesenböden
- Fußbodenheizung
- Voll ausgestattete Einbauküche

- Moderne Badezimmer und hochwertige Armaturen
- Erneuerte Elektrik und Leitungen
- Großzügige Raumhöhen und helle Wohnräume
- Personenaufzug
- Erweiterungsmöglichkeit auf ca. 177 m²
- Bereits genehmigte Zusammenlegung
- Möglichkeit zur Anmietung eines Garagenstellplatzes im Haus für 90 € monatlich
- Begehrte Wohnlage nahe Praterstraße und Augarten

Kaufpreis der Hauptwohnung: 600.000 €

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus exklusiver Ausstattung, erstklassiger Lage und außergewöhnlichem Erweiterungs- und Wertsteigerungspotenzial. Eine attraktive Gelegenheit sowohl für anspruchsvolle Eigennutzer als auch für Investoren.

Besichtigungstermine können gerne nach Vereinbarung wahrgenommen werden. Um einen entsprechenden Finanzierungsnachweis wird gebeten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap