Innenstadt vor der Tür, Donaukanal im Blick



Wohnküche 1.1

Objektnummer: 102602

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwedenplatz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,87 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	850.000,00 €
Betriebskosten:	159,20 €
Heizkosten:	116,80 €
USt.:	39,28 €

Provisionsangabe:

30.600,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Bolataschwili

EHL Wohnen GmbH











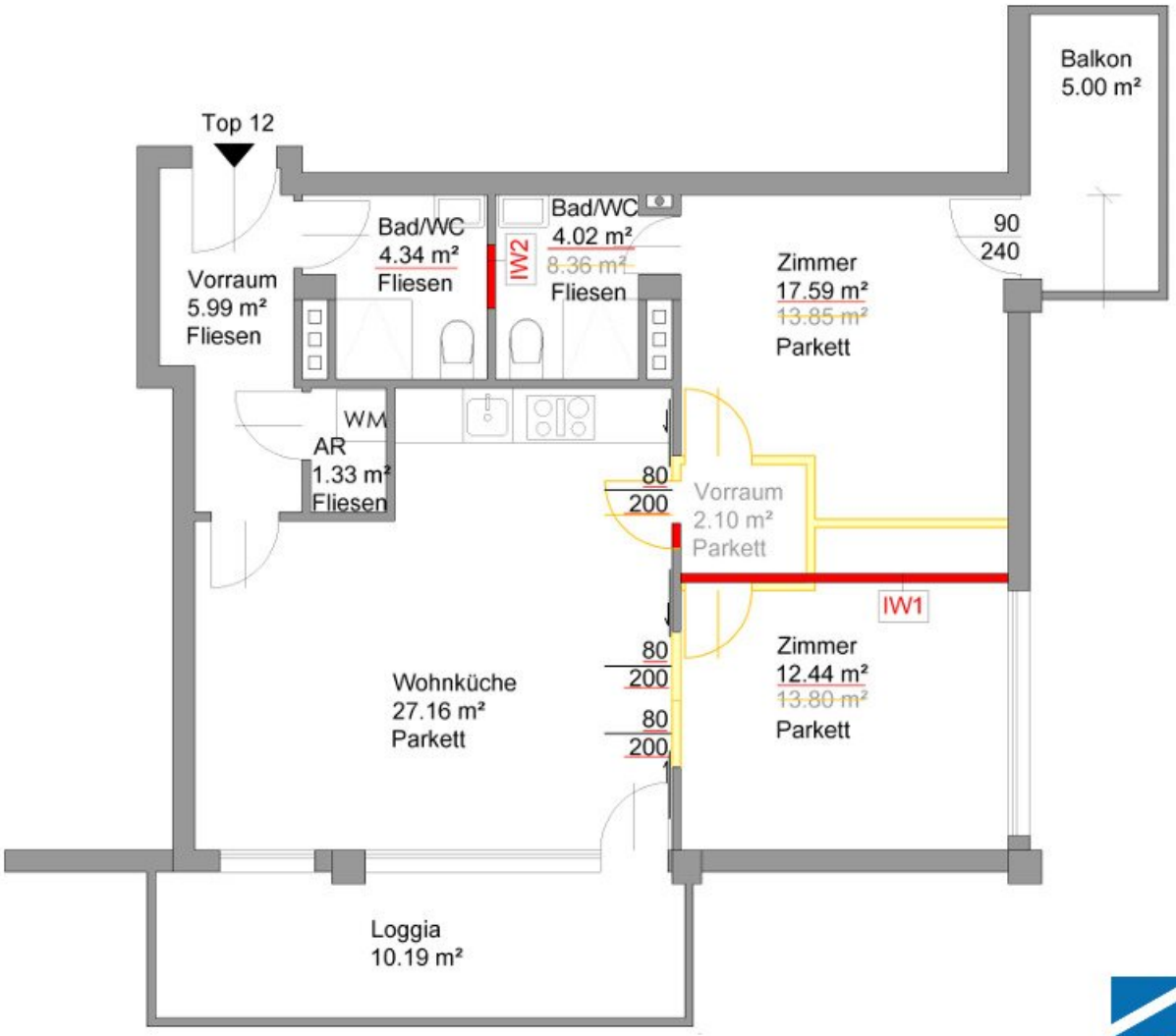









SaniBau
BAU SCHLAU
www.sanibau.at | Telefon: +43 1 953 40 20
SaniBau
EHL


Balkon
5.00 m²
Top 12
Bad/WC
4.34 m²
Fliesen
IW2
Bad/WC
4.02 m²
8.36 m²
Fliesen
90
240
Zimmer
17.59 m²
13.85 m²
Parkett
Vorraum
5.99 m²
Fliesen
WM
AR
1.33 m²
Fliesen
80
200
Vorraum
2.10 m²
Parkett
IW1
80
200
Zimmer
12.44 m²
13.80 m²
Parkett
Wohnküche
27.16 m²
Parkett
80
200
Loggia
10.19 m²

Objektbeschreibung

Morgens genießen Sie Ihren Kaffee auf der Loggia mit Blick auf den Donaukanal, am Abend liegt die Wiener Innenstadt direkt vor Ihrer Haustür. In dieser attraktiven **3-Zimmer-Eigentumswohnung im 4. Obergeschoss** verbinden sich urbanes Lebensgefühl, durchdachte Raumaufteilung und zwei private Freiflächen auf besonders angenehme Weise.

Auf rund **72,87 m² Wohnfläche** erwarten Sie eine großzügige Wohnküche, zwei vielseitig nutzbare Zimmer, zwei Badezimmer sowie eine Loggia und ein Balkon. Ein Lift im Haus sorgt zusätzlich für komfortables Wohnen.

Ein Grundriss, der im Alltag überzeugt

Das Herzstück der Wohnung ist die rund **27 m² große Wohnküche**. Die moderne Einbauküche bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen, während der angrenzende Wohn- und Essbereich ausreichend Platz für Familie und Gäste schafft.

An warmen Tagen erweitert die direkt von der Wohnküche zugängliche **ca. 10,19 m² große Loggia** den Wohnraum ins Freie. Von hier genießen Sie den Blick in Richtung Schwedenplatz und Donaukanal – ein besonderer Rückzugsort mitten in der Stadt.

Das größere der beiden weiteren Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zu einem eigenen Badezimmer und zum **rund 5 m² großen Balkon**. Das zweite Zimmer eignet sich hervorragend als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Beide Badezimmer sind jeweils mit Dusche und WC ausgestattet. Parkettböden in den Wohnräumen, ein praktischer Vorraum sowie ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss ergänzen das durchdachte Raumangebot.

Wiens Innenstadt vor der Haustür

Die Lage am Schwedenplatz zählt zu den urbansten und zugleich vielseitigsten Wohnlagen Wiens. Über die Rotenturmstraße erreichen Sie den Stephansplatz in wenigen Minuten zu Fuß. Von dort führen Ihre Wege weiter zum Graben, zum Hohen Markt und in die charmanten Gassen der Wiener Innenstadt.

Bäckereien, Supermärkte, Apotheken, Kaffeehäuser und internationale Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Ebenso nah liegen die Spazier- und Radwege entlang des Donaukanals – ideal für entspannte Momente, sportliche Aktivitäten oder einen Abend am Wasser.

Auch Stadtpark und Augarten sind gut erreichbar und bieten zusätzliche Möglichkeiten für Erholung im Grünen.

Für eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung sorgen direkt am Schwedenplatz die **U-Bahn-Linien U1 und U4** sowie die **Straßenbahnlinien 1 und 2**. Viele Wege des täglichen Lebens lassen sich bequem zu Fuß erledigen, während Sie gleichzeitig rasch in sämtliche Teile der Stadt gelangen.

Beziehbar nach Vereinbarung.

Diese Wohnung verbindet zentrale Innenstadtlage, zwei attraktive Freiflächen und einen funktionalen Grundriss zu einem Zuhause mit besonderer Lebensqualität.

Gerne zeige ich Ihnen die Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.