

## **Traumhafte 5-Zimmerwohnung, Nähe Schloss Belvedere**



**Objektnummer: 4486**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1040 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1962                 |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig            |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 141,70 m²            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                    |
| <b>WC:</b>                           | 3                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 92,40 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,30               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.390.000,00 €       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aleksandar Mihajlovic**

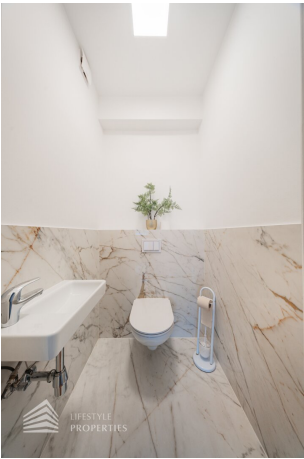
IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

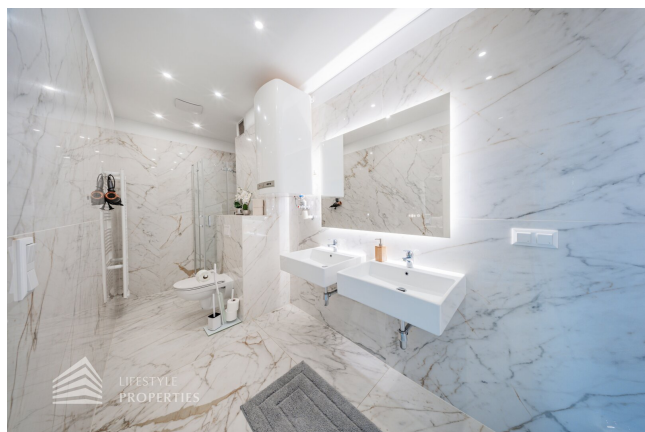
T +43 1 512 14 84  
H +43 660 6525500

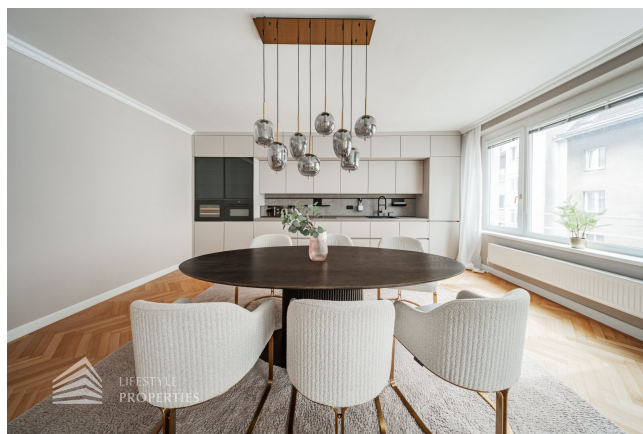


















## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine einzigartige 5-Zimmer Wohnung im 4. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock eines im Jahr 1962 erbauten Wohnhauses und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup>. Die großzügige Raumaufteilung sieht wie folgt aus: ein Vorzimmer, eine Wohnküche, vier weitere Zimmer, zwei Bäder sowie eine Gästetoilette. Die Haupträume sind mit hochwertigem Parkett ausgekleidet, die Nassräume sind gefliest. Ein Parkplatz ist im Kaufpreis enthalten.

Sie betreten die Immobilie und befinden sich im Vorraum, von welchem aus Sie das großzügige Wohnzimmer, drei Zimmer, ein Badezimmer sowie das Gäste-WC erreichen. Rechterhand gelangen Sie in das Wohnzimmer, welches durch zwei große Fenster äußerst hell und einladend erscheint. Die Fläche bietet ausreichend Platz für eine offene Küche, eine gemütliche Couchlandschaft sowie einen großen Esstisch. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in das große Hauptschlafzimmer. Dieser Raum bietet Zugang zu einem modernen Badezimmer, welches über eine Dusche, ein WC sowie zwei Waschbecken verfügt. Zurück im Vorraum gelangen Sie linkerhand in das erste der drei weiteren Zimmer. Dieser Raum könnte beispielsweise als Kinderzimmer dienen und bietet genügend Platz für ein Doppelbett, einen großen Kleiderschrank sowie einen Schreibtisch. Ebenfalls über den Vorraum erreichen Sie die restlichen zwei Zimmer. Nebenan befindet sich das kleinste der fünf Zimmer, welches sich somit hervorragend als Büro oder Gästezimmer eignet. Das zweite Badezimmer ist mit einer Dusche, einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem WC ausgestattet. Nebenan befindet sich das Gäste-WC. Beheizt wird die Immobilie mittels Gasetagenheizung.

Die Liegenschaft besticht durch ihre hervorragende Lage und die unmittelbare Nähe zum Schloss Belvedere. Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in der unmittelbaren Umgebung vor. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die nahegelegene Station „Wien Quartier Belvedere“ gewährleistet. Zusätzlich erreichen Sie fußläufig die Stationen der U-Bahn-Linie U1, der Straßenbahnlinien 1, 18, D und O sowie der Buslinie 13A. Auch zum Wiener Hauptbahnhof gelangen Sie zu Fuß in nur ca. 12 Minuten. Der Belvederegarten lädt zudem zu ausgiebigen Spaziergängen in traumhafter Umgebung ein. Für nähere

Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap