

## **Exklusive Stadtwohnung in 1040**



**Objektnummer: 196**

**Eine Immobilie von ECS Tech Vermögensverwaltungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	178,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 128,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,62
<b>Kaufpreis:</b>	1.700.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	374,73 €
<b>USt.:</b>	37,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



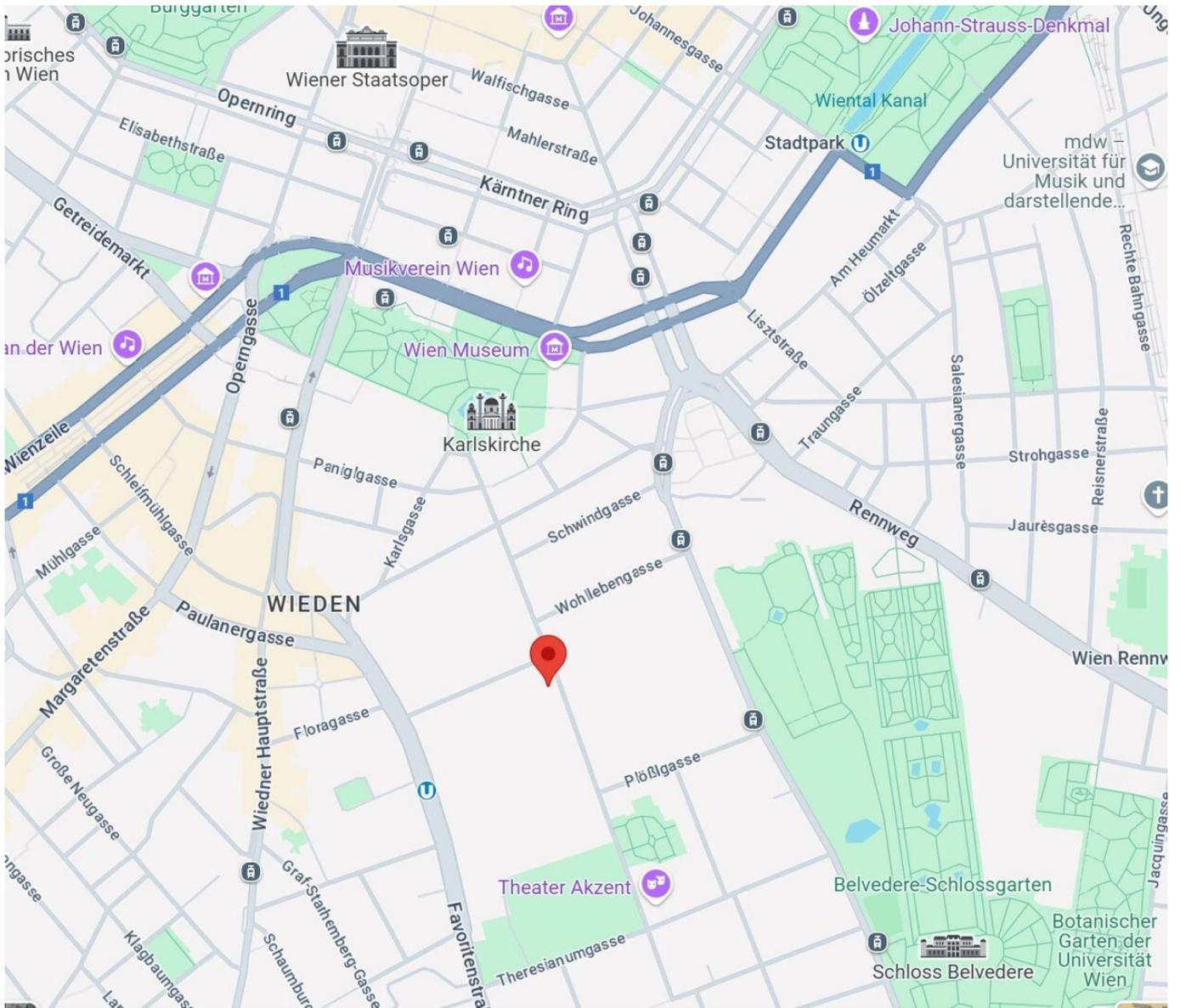
**Mag. Marion Schaflechner**

AFS Immobilien Gmbh  
Gonzagagasse 17  
1010 Wien

H +43 677 621 66388







## Objektbeschreibung

Die perfekte Wohnung für anspruchsvolle Käufer in zentraler Lage von Wien!

In einer der beliebtesten und begehrtesten Wohngegenden Wiens, im 4. Bezirk, befindet sich diese traumhafte Wohnung zum Verkauf.

Mit einer Gesamtfläche von großzügigen 178,2m<sup>2</sup> bietet sie viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lässt keine Wünsche offen. Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Wohnhauses und ist bequem über den Personenaufzug zu erreichen.

Schon beim Betreten der Wohnung wird man von einem beeindruckenden Entree empfangen, der das Herz jedes Stadtliebhhabers höher schlagen lässt. Die großen Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre Größe und den schönen Stadtblick, sondern auch durch ihre hochwertige Ausstattung. Die Fußbodenheizung sorgt für eine behagliche Wärme in allen Räumen und die edlen Fliesen und der Sterne-Parkettboden verleihen der Wohnung einen modernen und eleganten Charme.

Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und bietet alle Annehmlichkeiten, die das Herz eines Hobbykochs höher schlagen lassen.

Mit insgesamt 6 Zimmern, 3 WCs und 2 Bädern bietet diese Wohnung ausreichend Platz für eine große Familie oder für diejenigen, die gerne Gäste empfangen.

Die Bäder verfügen über eine Badewanne und eine Dusche, die für entspannte Wellness-Momente sorgen.

Die Wohnung befindet sich in einer optimalen Lage, die sowohl für Familien als auch für Pendler ideal geeignet ist. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt, denn in der Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum. Auch Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind schnell zu erreichen.

Die zentrale Lage ermöglicht es, alle Vorzüge der Stadt Wien in vollen Zügen zu genießen. Von kulturellen Veranstaltungen über kulinarische Highlights bis hin zu vielfältigen Freizeitangeboten – hier ist für jeden Geschmack etwas dabei.

Diese Wohnung ist nicht nur eine Immobilie, sondern ein Ort zum Wohlfühlen und Ankommen. Lassen Sie sich von der einzigartigen Lage und der hochwertigen Ausstattung überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung wird Sie begeistern

und ist eine Investition in Ihre Zukunft!

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap