

## Königliche Wohnung im Herzen von Wien! 3. Bezirk. U3



**Objektnummer: 7939/2300161390**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                    |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                         |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 205,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6,50                         |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                            |
| <b>WC:</b>                           | 3                            |
| <b>Balkone:</b>                      | 3                            |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                            |
| <b>Keller:</b>                       | 9,00 m²                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 136,70 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,99                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.874.900,00 €               |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 421,00 €                     |
| <b>USt.:</b>                         | 42,10 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Veronika Nagorna**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH







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** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Gegenden Wiens! Diese traumhafte Wohnung in 1030 Wien bietet alles, was das Herz begehrt und ist der perfekte Ort, um Ihren Wohntraum zu verwirklichen.

Auf einer großzügigen Fläche von 205 m<sup>2</sup> kann diese moderne Wohnung über 6 Zimmer erstrecken. Diese Wohnung garantiert Ihnen die Möglichkeit, die Wohnung nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Die offene Wohnküche ist ein Ort, an dem Sie gemeinsam mit Familie und Freunden schöne Stunden verbringen können.

3 Badezimmer mit einer Badewanne und Duschen. Perfekt für entspannende Wellnessmomente!

Die 6-Zimmer- Wohnung in einem eleganten Altbau verfügt über folgende Aufteilung:

- Geräumige Wohnküche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Gästezimmer
- Kabinett / Garderobe
- 3 Badezimmer
- Abstellraum
- Korridor
- Balkon

Ausstattung:

- 1) Flächenbündige Türen nach Maß mit Magnetschloss in der Höhe von 2,5 Meter.
- 2) Fischgrätparkett.
- 3) Holzkastenfenster nach Maß im Originalstil ( Alt Wien Stil ) erhalten. 3 fach verglast.
- 4) Sockelleisten im Altbaustil sowie Deckenstuck.
- 5) Italienisches Feinsteinzeug in den Nassbereichen.
- 6) Badezimmer Ausstattungen alles von Hans Grohe in Gold sowie Unterkastenschränke nach Maß.
- 7) Klimaanlage in jedem Raum.
- 8) Fußbodenheizung mit CO2 neutralem Brennwertgerät. ( in Zukunft hat man auch die Möglichkeit über Fernwärme zu heizen, alle Vorbereitungen wurden hierfür getroffen).

Ein Dauerparker kann im Umkreis von 50 Meter angemietet werden.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Sichern Sie sich jetzt Ihre Traumwohnung und werden Sie Teil einer lebendigen und beliebten Gemeinschaft in 1030 Wien. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich zu zeigen!

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **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