# RUHIGE WOHNUNG - INNENHOFLAGE - IN 3 STATIONEN AM STEPHANSPLATZ! GARAGE MÖGLICH!



Objektnummer: 2330

Eine Immobilie von Immobilien Klein

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:
PLZ/Ort:
Baujahr:
Zustand:
Alter:

Wohnfläche: Zimmer:

Bäder: WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten: Heizkosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1040 Wien

1974

Neuwertig Neubau 52,49 m<sup>2</sup>

1

A 22,40 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A+ 0,68 380.000,00 €

80,42 € 82,39 € 25,81 €

# **Ihr Ansprechpartner**

#### Mag. Sabine Klein

Immobilien Sabine Klein e.U. Salmgasse 16/10 1030 Wien

T + 43 676 33 33 668 H +43 676 3333 668

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













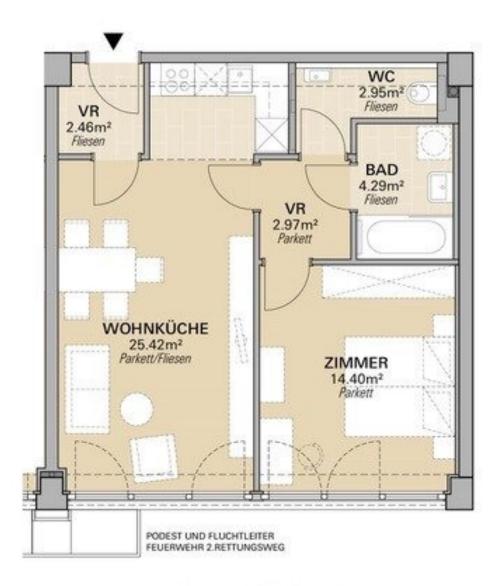








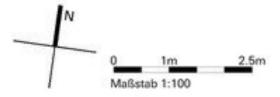
# **Grundriss TOP06**



### Summe 52,49m2\*

\*Maßabweichungen auf Grund von Bautoleranzen und -ungenauigkeiten sind vorbehalten!

Möblierung strichliert dargestellt ist nicht Teil der Ausstattung



## **Objektbeschreibung**

#### **DEUTSCHE BESCHREIBUNG:**

INNENHOFLAGE - IN NUR 3 U-BAHN-STATIONEN BEIM STEPHANSPLATZ!
GENEHMIGUNG FÜR BALKONZUBAU LIEGT VOR.

#### HIGHLIGHTS DER WOHNUNG:

- Ein Garagenplatz kann um EUR 40.000,00 dazugekauft werden
- Fußbodenheizung gleichmäßige Wärme für höchsten Wohnkomfort
- Fernwärme effiziente & nachhaltige Energieversorgung
- Zentrale Lage Nähe zum Erste Campus, U1, Innenstadt, Theresianum & Belvedere
- Moderne Ausstattung zeitgemäße Wohnatmosphäre mit Blick in den begrünten Innenhof
- Gute Anbindung schnelle Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel

#### **BESCHREIBUNG:**

Diese stilvolle und helle Wohnung befindet sich in einer nachgefragten Lagen. Dank der **Fußbodenheizung** genießen Sie ein angenehmes Wohnklima, während die **Fernwärme** für eine nachhaltige und kosteneffiziente Beheizung sorgt.

Die **zentrale Lage** bietet hervorragende Anbindungsmöglichkeiten: Die U-Bahn-Linie **U1** ist nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie der **Erste Campus**, die **Innenstadt** und beliebte Orte wie das **Belvedere**.

Diese helle, wunderschön ausgestattete Wohnung befindet sich in absolut zentraler Lage im 4. Wiener Gemeindebezirk, nur wenige Schritte entfernt von der U1-Station Hauptbahnhof/Ausgang: Kolschitzkygasse, entfernt. Schönes Wohngefühl durch die

hochwertige, zeitlose Ausstattung. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. in der Einkaufspassage am Hauptbahnhof.

| unmittelbarer Nane bzw. in der Einkaufspassage am Hauptbannnof. |
|---|
| RAUMAUFTEILUNG:   |
| • Vorraum   |
| • Gang  |
| Wohnküche - Innenhoflage, südliche Ausrichtung                  |
| Schlafzimmer  |
| • Gang  |
| Bad mit Badewanne   |
| • separates WC  |
| Kellerabteil  |
| Fahrradraum im Haus   |
|   |
| AUSSTATTUNG:  |
| Sicherheitstüre   |
| Parkettböden  |
| • Fliesen   |

| <ul> <li>Einbauküche mit allen Geräten (Geschirrspüler, Herd mit Ceranfeld, Backrohr,<br/>Dunstabzug, Kühlschrank)</li> </ul>  |
|--|
| Waschmaschinenanschluss im Bad   |
| Badewanne  |
| • Fernwärme  |
| Fußbodenheizung  |
| Kellerabteil   |
| begrünter Innenhof   |
| LAGE UND INFRASTRUKTUR:  |
| Toplage Nähe Hauptbahnhof und Erste Campus. Schnelle und unkomplizierte öffentliche Anbindung in alle Richtungen. Sowohl ins Zentrum, als auch aus der Stadt. In 3 Stationen am Stephansplatz! Ausgezeichnete Infrastruktur, Schulen, Ärzte, Geschäfte und Restaurants in unmittelbarer Umbgebung. |
| ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:   |
| U1 Hauptbahnhof (Ausgang Kolschitzkygasse)   |
| • Bus 13A, 69A   |
| diverse Züge/Hauptbahnhof  |
| RESÜMEE:   |

Wunderschöne Pärchenwohnung in zentraler Lage! Ihr Ruhepol in der Stadt.

#### WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

#### **ENGLISH DESCRIPTION:**

# INNER COURTYARD LOCATION - ONLY 3 SUBWAY STOPS FROM STEPHANSPLATZ! PERMIT FOR BALCONY EXTENSION AVAILABLE.

#### HIGHLIGHTS OF THE APARTMENT:

- A garage space can be purchased for EUR 40,000.00
- Underfloor heating even heat for maximum living comfort
- District heating efficient & sustainable energy supply
- Central location close to Erste Campus, U1, city center, Theresianum & Belvedere
- Modern furnishings contemporary living atmosphere with a view of the leafy inner courtyard
- Good connections quick access to public transport

#### **DESCRIPTION:**

This stylish and bright apartment is located in a sought-after location. Thanks to the underfloor heating, you can enjoy a pleasant living climate, while the district heating ensures sustainable and cost-efficient heating.

The central location offers excellent transport links: The U1 subway line is just a few minutes' walk away, as are the Erste Campus, the city center and popular locations such as the

#### Belvedere.

This bright, beautifully furnished apartment is in an absolutely central location in Vienna's 4th district, just a few steps away from the U1 underground station Hauptbahnhof/exit: Kolschitzkygasse. The high-quality, timeless furnishings create a pleasant living atmosphere. All stores for daily needs are in the immediate vicinity or in the shopping arcade at the main station.

#### **ROOM LAYOUT:**

- ENTRANCE
- KITCHEN-LIVING ROOM courtyard location, south-facing
- BEDROOM
- HALLWAY
- BATHROOM WITH BATHTUB
- SEPARATE WC
- CELLAR COMPARTMENT

#### **EQUIPMENT:**

- · security door
- parquet floors and tiles
- fitted kitchen with all appliances (dishwasher, stove with ceramic hob, oven, extractor fan, fridge)

| washing machine connection in the bathroom  |
|---|
| • bathtub   |
| district heating  |
| underfloor heating  |
| cellar compartment  |
| green inner courtyard   |
| LOCATION AND INFRASTRUCTURE:  |
| Top location near the main train station and Erste Campus. Fast and uncomplicated public transport connections in all directions. Both to the city center and out of the city. In 3 stops at Stephansplatz! Excellent infrastructure, schools, doctors, stores and restaurants in the immediate vicinity. |
| PUBLIC CONNECTIONS:   |
| U1 main station (exit Kolschitzkygasse)   |
| • Bus 13A, 69A  |
| various trains/central station  |
| SUMMARY:  |
| Beautiful couple's apartment in a central location! Your haven of peace in the city.  |
| WE LOOK FORWARD TO A VIEWING APPOINTMENT WITH YOU!  |

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

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.000m

#### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap