

## Charmante Garconniere in Toplage – vis-à-vis der Wiener Staatsoper



**Objektnummer: 4737**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	29,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 142,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,15
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	33,00 €
<b>Heizkosten:</b>	51,21 €
<b>USt.:</b>	13,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephan Wallner**

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









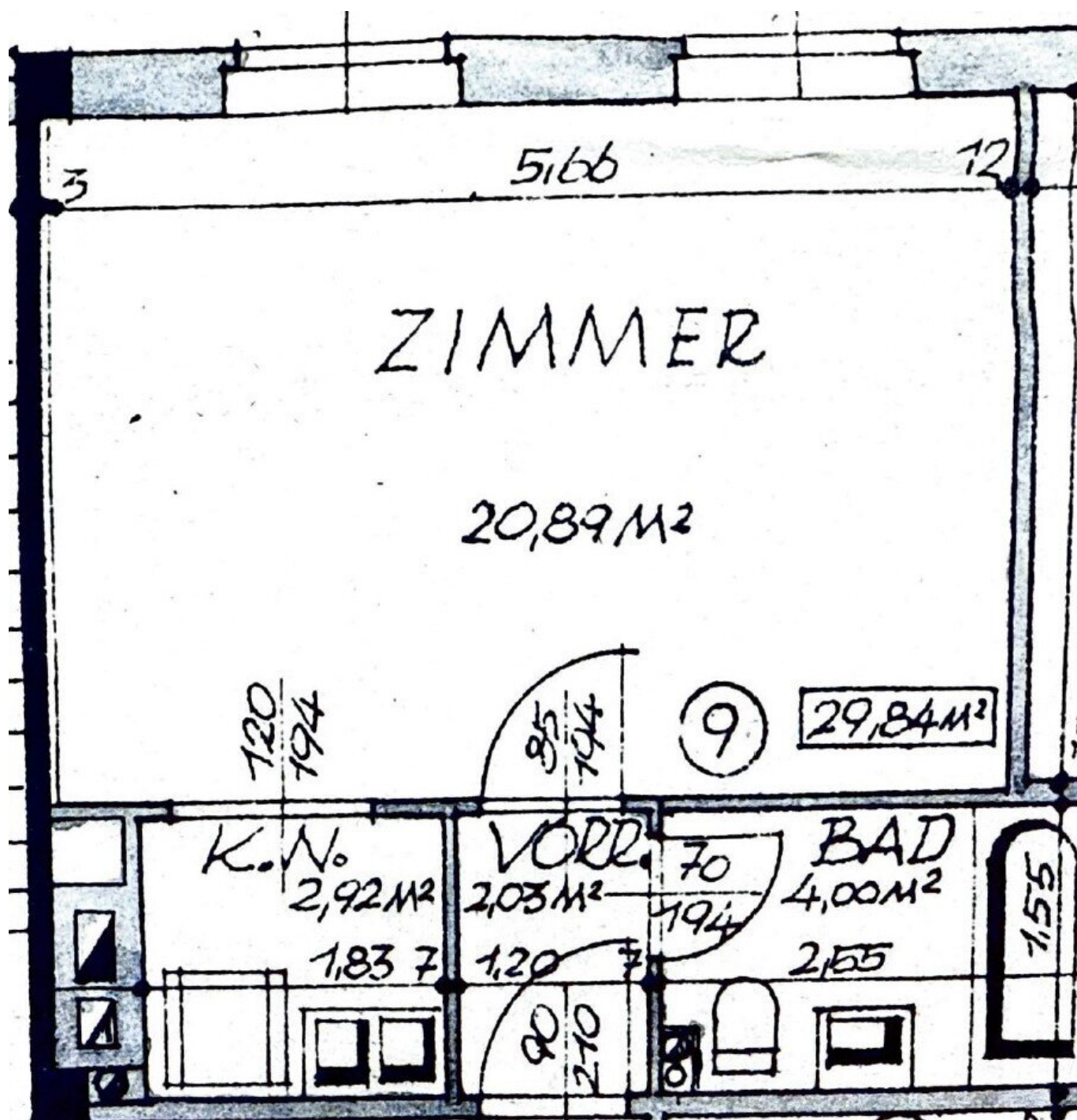




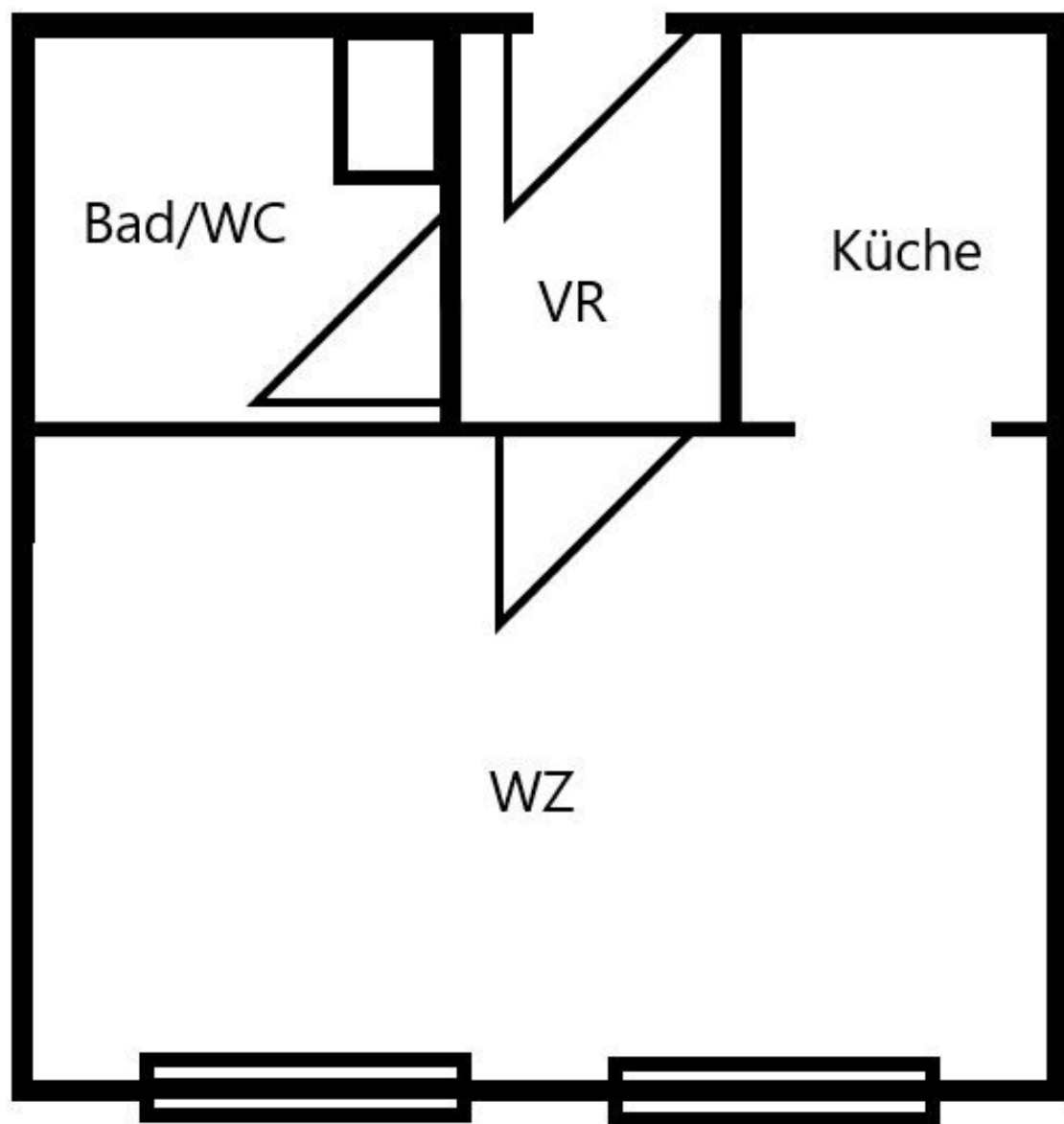
















## Objektbeschreibung

*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 diese Garconniere in optimaler Lage im 1. Wiener Gemeindebezirk.

Das Wohnhaus selbst ist in einem sehr gepflegten Zustand und vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Es verfügt über einen Personenaufzug, der für barrierefreien Zugang sorgt, sowie über Kellerabteile, die zusätzlichen Stauraum bieten. Die Wohnung im 3. Liftstock überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Bei Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Vorraum, von welchem Sie rechterhand das Badezimmer betreten können. Dieses ist mit einer Badewanne, einer Toilette, einem Waschbecken und einer Waschmaschine ausgestattet. Gerade durch den Vorraum hindurch erwartet Sie das gemütliche Wohn-/Schlafzimmer. Dieses dient sowohl als gemütlicher Rückzugsort als auch als einladender Wohnbereich. Die separate, voll ausgestattete Küche befindet sich in einer praktischen Nische des Wohnraumes und kann bei Bedarf abgetrennt werden. Ein besonderes Highlight: Die Wohnung ist in den ruhigen Innenhof ausgerichtet, wodurch eine angenehme Ruhe mitten in der Stadt garantiert ist.

Willkommen in einer der begehrtesten Lagen Wiens! Diese entzückende Einzimmerwohnung ist ein wahres Juwel für Kulturliebhaber und Stadtmenschen, die das pulsierende Leben der Innenstadt genießen möchten. Umgeben von prachtvoller Architektur, erstklassigen Restaurants, traditionellen Wiener Cafés und den exklusiven Einkaufsstraßen rund um die Kärntner Straße, bietet diese Wohnlage höchste Lebensqualität. Weltberühmte Sehenswürdigkeiten wie die Albertina, der Stephansdom und der Burggarten sind nur wenige Gehminuten entfernt. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U-Bahn-Station „Karlsplatz“ (U1, U2, U4) befindet sich nur wenige Schritte entfernt, ebenso wie zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien. Damit gelangen Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Wohnjuwel begeistern!

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!

Stephan Wallner

national - Tel: [0664 5228831](tel:06645228831)

international - Tel: [+43 664 5228831](tel:+436645228831)

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

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 <500m

Höhere Schule <500m

### **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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap