

Gürtelgalerie - LETZTE BALKONWOHNUNG im Innenhof!



Symbolbild

Objektnummer: 6013/754

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	42,09 m²
Gesamtfläche:	50,58 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	345.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stephanie Zowa

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien





2. STOCK
TOP 20

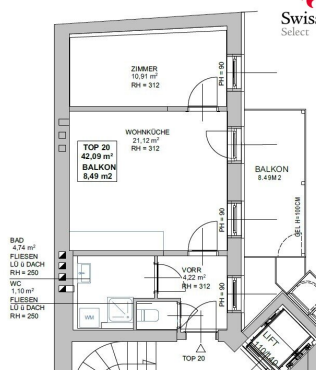
FLURMASSE unverbindlich	
Vorraum	~ 4,22 m²
WC	~ 1,10 m²
Bad	~ 4,74 m²
Wohnküche	~ 21,12 m²
Zimmer	~ 10,91 m²
gem. Bestandsplan	~ 42,09 m²
Balkon	~ 8,49 m²



ÜBERSICHT
2. STOCK

VORABZUG
unverbindlicher
VERKAUFSPLAN

STAND: 08.04.2025



2. STOCK TOP 20

PLANMASSE unverbindlich

Vorraum	~ 4,22 m ²
WC	~ 1,10 m ²
Bad	~ 4,74 m ²
Wohnküche	~ 21,12 m ²
Zimmer	~ 10,91 m ²
gem. Bestandsplan	~ 42,09 m²

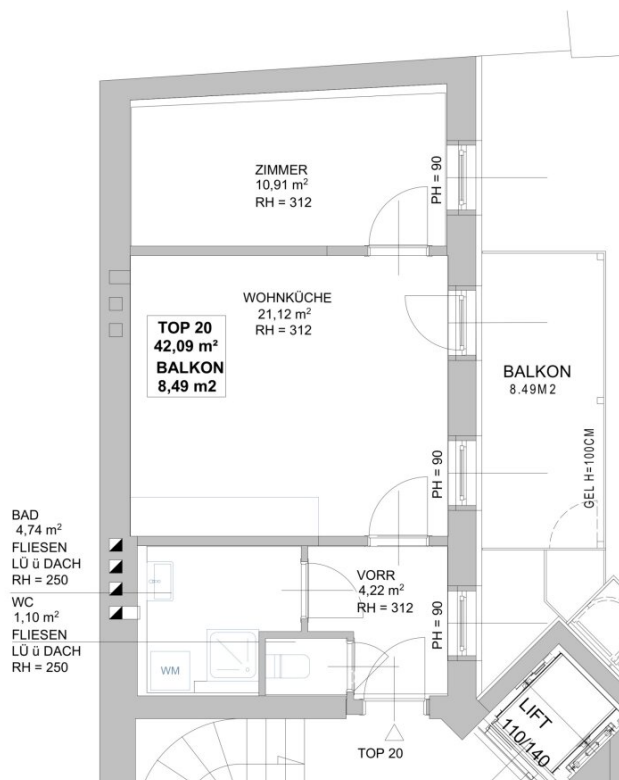
Balkon	~ 8,49 m ²
--------	-----------------------



ÜBERSICHT
2. STOCK

VORABZUG
unverbindlicher
VERKAUFSPLAN

STAND: 08.04.2025



Objektbeschreibung

LEBENDIG URBAN ZENTRAL

Im angesagten 7. Bezirk, direkt gegenüber einer U-Bahnstation und in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt, wurde ein charmantes Zinshaus aus der Jahrhundertwende umfassend saniert und nachhaltig modernisiert.

Außerdem wurden während der Revitalisierung, 2 weitere Geschosse im Dachgeschoß ausgebaut und es entstanden neue, luxuriöse Rooftop Apartments.

Wichtige Details auf einen Blick:

- **Heizsystem:** Luft-Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaikanlage am Dach
- **Alle** Wohnungen verfügen über **Fußbodenheizung**
- Straßenseitige Apartments sind mit **elektrischen Außenrollläden** ausgestattet
- **Klimaanlage** im Dachgeschoss vorhanden
- **U-Bahn-Station** direkt vor der Haustür
- **Hochwertige Ausstattung** und stilvolle Architektur
- Optimale & **urbane** Wohlfühlatmosphäre
- Eiche **Parkettböden** in den Wohnbereichen
- **30x60 cm Fliesen** in den Nassräumen

In direkter Umgebung befinden sich angesagte Locations wie die Mariahilferstraße, Lugner City, die Stadthalle und der Westbahnhof. In den abwechslungsreichen Vierteln des 7. Bezirks treffen traditionelle Kulturstätten auf moderne Avantgarde-Kunst, gemütliche Kaffeehäuser auf trendige Bars, und klassische Geschäfte auf stilvolle Boutiquen.

Dank der zahlreichen öffentlichen Verkehrsmittel und den gut ausgebauten Radwegen entlang des Gürtels gelangt man schnell und bequem in alle Ecken der Stadt. Die U-Bahn-Linie U6 (Thaliastraße) sowie mehrere Straßenbahn- und Busverbindungen (5, 46, 48A) sind nur

wenige Gehminuten entfernt und garantieren rund um die Uhr flexible Mobilität.

Die Raumaufteilung der Wohnung Top 20 gestaltet sich wie folgt:

| Vorraum | Der Eingangsbereich wird durch ein Fenster mit natürlichem Licht durchflutet und bietet in den Nischen ausreichend Platz für eine Garderobe.

| Badezimmer | Vom Vorzimmer aus betritt man direkt das Badezimmer, das neben der hochwertigen Ausstattung mit großformatigen Fliesen, auch eine Walk-In Dusche, als auch einen Waschmaschinenanschluss bietet.

| WC | Separat vom Badezimmer und ebenso direkt vom Vorraum aus zugänglich!

| Wohnküche | Die offene Wohnküche verbindet Funktionalität mit Gemütlichkeit: Eine stilvolle Küchenzeile, ein heller Essbereich und eine komfortable Sitzecke schaffen ein einladendes Ambiente. Optional lässt sich auch eine Home-Office-Ecke einrichten. Von hier aus genießt man den direkten Zugang zum großzügigen Balkon.

| Schlafzimmer | Abseits des Wohnzimmers bietet das private Schlafzimmer ausreichend Platz für ein Bett, einen Kleiderschrank und zusätzlichen Stauraum.

| Balkon | Die großzügige Balkonfläche von über 8,49 m² ist eine wahre Seltenheit inmitten der Stadt! Ideal zum Relaxen, Durchatmen und Genießen.

Die Wohnung kann auf Wunsch für den Eigenbedarf oder als Anleger (zzgl 20% Ust) erworben werden. . Nähere Informationen auf Anfrage!

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise Visualisierungen bzw Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap