

## **Toplage! Belagsfertige 3-Zimmer Wohnung am Graben**



**Objektnummer: 4800**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,78 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 104,00 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	2.575.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	168,09 €
<b>Heizkosten:</b>	94,86 €
<b>USt.:</b>	52,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aleksandar Mihajlovic**

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

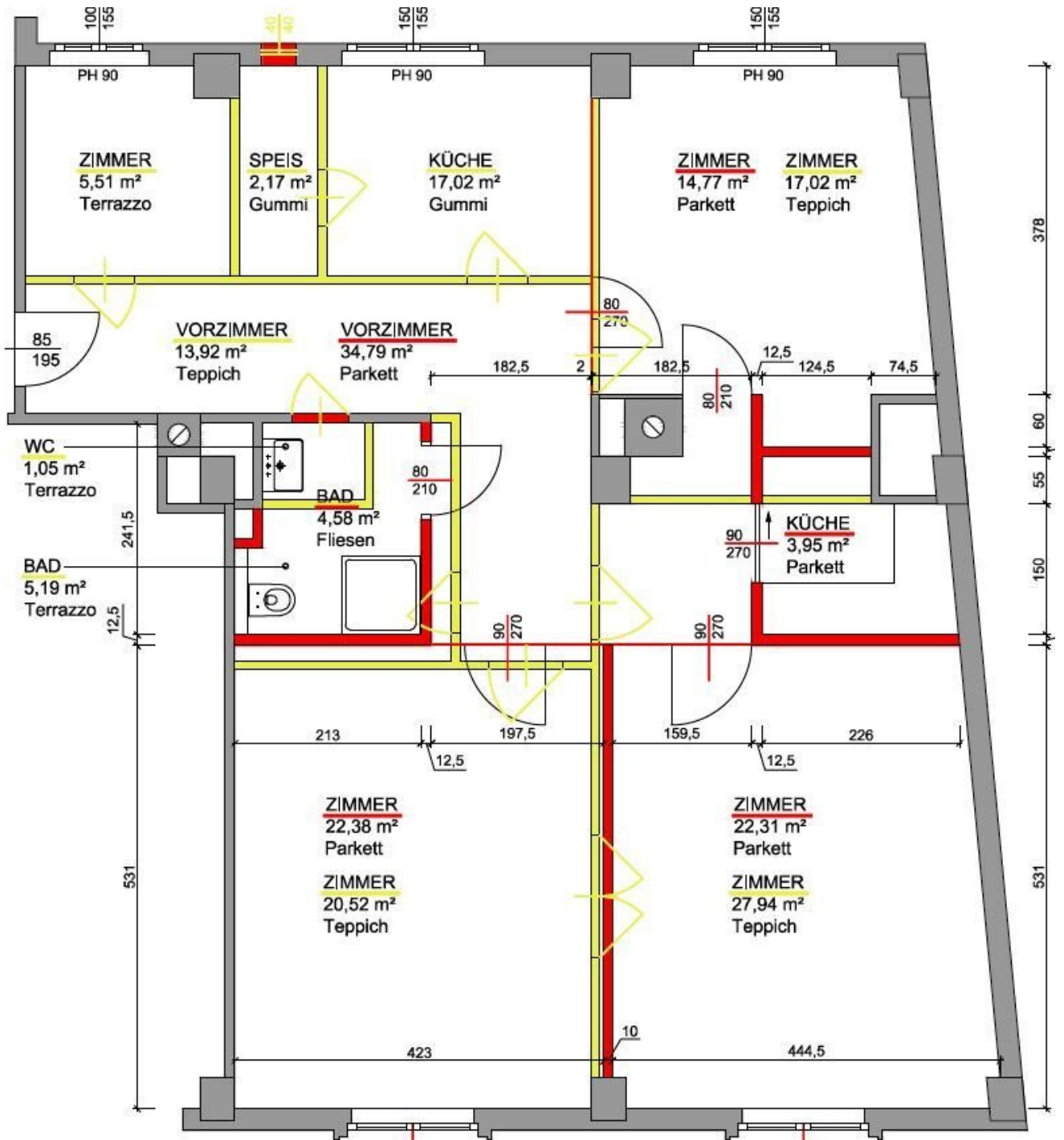














## Objektbeschreibung

*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 eine einzigartige, belagsfertige 3-Zimmer Wohnung im Zentrum Wiens. Es handelt sich dabei um einen Erstbezug nach Generalsanierung!

Die Wohnung liegt im zweiten Stock eines 1952 erbauten Hauses und erstreckt sich über ca. 102 m<sup>2</sup>.

Sie betreten die Wohnung in einen einladenden, ca. 35 m<sup>2</sup> großen Vorraum, welcher aufgrund der Größe viel Freiraum bei der Gestaltung lässt. Aus dem Vorzimmer sind alle weiteren Räume der Wohnung zentral begehbar. Eines der Zimmer sowie die Küche liegen gegenüber des Eingangs, die zwei weiteren Räume, mit Größen von je ca. 22 m<sup>2</sup>, sind südlich, mit wunderbarem Blick auf den Graben, ausgerichtet. Beheizt wird die Immobilie mittels Hauszentralheizung.

Die Wohnung wird zu dem angegebenen Preis belagsfertig verkauft. Auf Wunsch kann die Wohnung nach eigenen Vorstellungen fertiggestellt und schlüsselfertig übergeben werden.

Die Immobilie überzeugt zweifelsohne durch Ihre zentrale Lage im Herzen Wiens. In nur wenigen Minuten befinden Sie sich am Stephansplatz und dem Stephansdom. Auch die berühmte Wiener Einkaufstraße Kärntnerstraße ist in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an das öffentliche Netz ist ebenso gegeben durch die U-bahn Linien U1 und U3, weiteres finden Sie die Buslinien A1, A2 und A3. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

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 dieser attraktiven Immobilie!

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!



Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

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

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 <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap