

## **Elegante 2-Zimmer-Wohnung mit großer Loggia im 1. Bezirk**



**Objektnummer: 7398/1301**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 195,64 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,44
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	8.195,69 €
<b>Betriebskosten:</b>	123,04 €
<b>Heizkosten:</b>	73,81 €
<b>USt.:</b>	27,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

23.400,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David-Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH













## Objektbeschreibung

Diese stilvolle Wohnung im begehrten 1. Bezirk, nur wenige Schritte vom Donaukanal entfernt, bietet rund **63 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und beeindruckt mit einer **großzügigen Loggia von ca. 17 m<sup>2</sup>**, die beide Zimmer miteinander verbindet. Sie befindet sich in der ruhigen **Salztorgasse** – eine Toplage im Zentrum Wiens.

Die Wohnung besteht aus zwei gut geschnittenen Zimmern, einer separaten Küche mit ca. 7,8 m<sup>2</sup>, einem Badezimmer, einem Vorraum sowie einem WC. Der Zugang zur **Loggia** erfolgt direkt von beiden Zimmern und schafft eine helle, offene Atmosphäre mit viel Tageslicht.

Als besonderes Highlight steht den Bewohnern eine **große Gemeinschaftsterrasse mit Blick über die Dächer Wiens** zur Verfügung – ein idealer Ort zum Entspannen, Sonnen oder für gesellige Abende.

Die Raumaufteilung ist optimal für Paare, Singles oder als repräsentative Stadtwohnung. Das Haus bietet zusätzlich einen Lift sowie eine gepflegte Allgemeinfläche.

### Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer der besten Lagen Wiens – im nördlichen Teil des 1. Bezirks, nahe am Donaukanal, zwischen **Schottenring** und **Rudolphsplatz**. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Galerien. Die Innenstadt mit dem Stephansdom, der Graben oder die Rotenturmstraße ist bequem zu Fuß erreichbar.

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Die U-Bahn-Station **Schottenring (U2, U4)** ist nur wenige Minuten entfernt, ebenso wie mehrere Straßenbahn- und Buslinien. In wenigen Minuten gelangt man zu Fuß oder mit dem Rad in den grünen Prater oder entlang des Donaukanals.

**Ein urbanes Zuhause – perfekt für Stadtliebhaber, die auf Stil, Lage und Lebensqualität nicht verzichten möchten.**

**Kaufpreis: € 650.000,--**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der

Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap