WOHNEN IM STADTZENTRUM WIENS

Objektnummer: 5570/555

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Morzinplatz
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,52 m²
Nutzfläche:	146,42 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 103,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	1.590.000,00 €
Betriebskosten:	254,08 €
Heizkosten:	123,11 €
USt.:	50,03 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782

STOCK 5
13
Aufzug im Brandfall
nicht benützen !
NENN-LAST 300 KG
4 PERSONEN

STOCK 5

NATTUZZI EDITIONS

Top 3/13

Wohnzimmer
WC
Badezimmer
Vorzimmer
Zimmer 2
Küche
Zimmer 1
ZIMMER 2
19.45 M2
13 72.03M2
LOGGIA 5.72M2
ZIMMER 1
20.39 M2
14 62.03 M2
WC
BAD
SCHR.R.
VORR.
4.59M2
VORR.
6.79M2
KÜCHE
6.80 M2
KAB.
6.74 M2
ZIMMER 1
13.95 M2
STIEG

Objektbeschreibung

Diese großzügige, helle 146 m² Wohnung bietet eine Wohnfläche von knapp über 130 m² und 15,90 m² Loggia befindet sich in einer äußerst begehrten und einer der attraktivsten Lagen im 1. Bezirk von Wien. Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2015/16 renoviert und verfügt über hochwertige Ausstattungsdetails wie Echtholzparkett im Wohnbereich, hochwertiges Fliesenmaterial, sowie einer Klimaanlage.

Wichtige INFO: Die Wohnung ist zurzeit vermietet, jedoch sind jederzeit Besichtigungen möglich und die Immobilie könnte 6 Monate nach KV leer übergeben werden.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen Flur, der zu allen Räumen führt. Das Wohnzimmer ist äußerst großzügig und einladend. Es bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden. Die großen Fenster zur Loggia lassen viel Tageslicht herein und bieten einen herrlichen Blick auf die Umgebung. Jalousien sorgen für Privatsphäre und Sonnenschutz. Die Küche ist modern und funktional gestaltet und bietet alle notwendigen Geräte und Stauraum. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und köstliche Mahlzeiten zubereiten. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die beide ausreichend Platz für ein Bett und einen Kleiderschrank bieten. Hier können Sie sich zurückziehen und eine erholsame Nachtruhe genießen. Ein weiteres Zimmer kann als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer genutzt werden - ganz nach Ihren Bedürfnissen. Weiters gibt es zwei Badezimmer mit WC und Dusche, sowie eines mit Badewanne.

Eine besondere Attraktion der Wohnung ist die Loggia mit knapp 16 Quadratmetern. Hier können Sie die frische Luft genießen und den Blick über die Stadt schweifen lassen. Die Wohnung befindet sich im 5. Stock des Gebäudes. Ein Aufzug steht zur Verfügung, um Ihnen den Zugang zur Wohnung zu erleichtern.

Die Wohnung wurde in den Jahren 2015/2016 generalsaniert. Bei der Wohnung wurden folgende Arbeiten durchgeführt bzw. folgendes erneuert:

- Böden (Marmor- und Parkettböden)
- abgehängte Decke, indirekte Beleuchtung,
- Türen mit Türzargen,
- Sicherheitseingangstüre,

- Klimaanlage,
- Einbauküche,
- Bad mit WC und Dusche
- Bad mit Badewanne
- WC

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Öffentliche Verkehrsmittel wie **Bus**, **U-Bahn**, **Straßenbahn** und **Bahnhof** sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Orte der Stadt.

In der Umgebung finden Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens: **Arzt**, **Apotheke**, **Klinik**, **Krankenhaus**, **Schule**, **Kindergarten**, **Universität**, **höhere Schule**, **Supermarkt** und **Bäckerei** – alles ist nur wenige Minuten entfernt.

Der Kaufpreis dieser außergewöhnlichen Wohnung beträgt **1.590.000,00 €**. Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil des lebendigen Lebens in Wien zu werden. Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung!

This spacious, bright 146 m² apartment offers a living space of just over 130 m² and a 15.90 m² loggia and is located in an extremely sought-after and one of the most attractive locations in Vienna's 1st district. The apartment was last renovated in 2015/16 and has high-quality furnishing details such as real wood parquet flooring in the living area, high-quality tiling and air conditioning.

Important INFO: The apartment is currently rented, but viewings are possible at any time and

the property could be handed over empty 6 months after CT.

Upon entering the apartment, you enter a spacious hallway that leads to all rooms. The living room is extremely spacious and inviting. It offers enough space for cozy evenings with family and friends. The large windows to the loggia let in plenty of natural light and offer a wonderful view of the surroundings. Blinds provide privacy and protection from the sun. The kitchen has a modern and functional design and offers all the necessary appliances and storage space. Here you can develop your culinary skills and prepare delicious meals. The apartment has two bedrooms, both of which offer enough space for a bed and a closet. Here you can retreat and enjoy a restful night's sleep. Another room can be used as a study, children's room or guest room - depending on your needs.

There are also two bathrooms with a WC and shower, as well as one with a bathtub.

A special attraction of the apartment is the loggia with almost 16 square meters. Here you can enjoy the fresh air and let your gaze wander over the city. The apartment is located on the 5th floor of the building. An elevator is available to make it easier for you to access the apartment.

The apartment was completely renovated in 2015/2016. The following work was carried out or renewed in the apartment:

- Floors - parquet floors

- suspended ceiling, indirect lighting,

- doors with door frames,

- security entrance door,

- air conditioning,

- fitted kitchen,

- bathroom with WC and shower

- bathroom with bathtub

The transport connections are excellent: public transport such as bus, subway, streetcar and train station are in the immediate vicinity and allow quick access to all important places in the city.

In the surrounding area you will find all the amenities of daily life: doctor, pharmacy, clinic,

hospital, school, kindergarten, university, secondary school, supermarket and bakery - everything is just a few minutes away.

Take this opportunity to become part of vibrant life in Vienna. Contact us today for a viewing!

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap