

**++NEU++ Premium-Erstbezug 4-Zimmer-Stilaltbau plus 2
BALKONEN mit luxuriösem Finish absolut ruhig gelegen
in TOP Location NÄHE Urania! U-Bahn & CAT**



großzügige Wohnküche

Objektnummer: 1587/64811

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1870
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	117,00 m ²
Nutzfläche:	127,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 115,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.099.000,00 €
Betriebskosten:	196,19 €
USt.:	19,62 €
Provisionsangabe:	

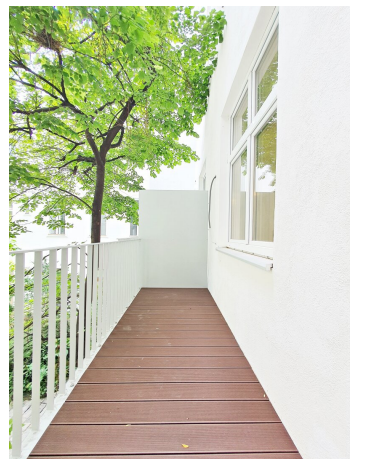
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sadia Alperovits

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1





PREMIUM ANGEBOT NÄHE URANIA!

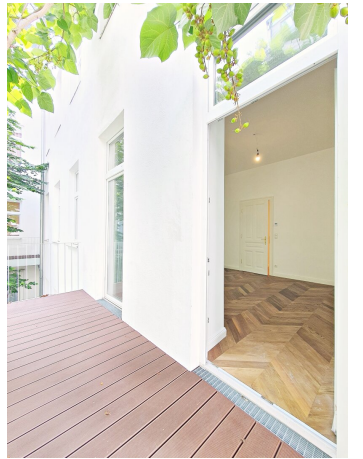


WOHNNUTZFLÄCHE:	
Wohnzimmer :	32,75 m ²
Zimmer 1:	12,04 m ²
Zimmer 2:	14,68 m ²
Zimmer 3:	10,83 m ²
Vorraum:	10,57 m ²
Bad/Sauna:	20,58 m ²
WC:	2,83 m ²
Flur:	8,28 m ²
AR 1:	1,10 m ²
AR 2:	2,38 m ²

SUMME: 116,04 m²

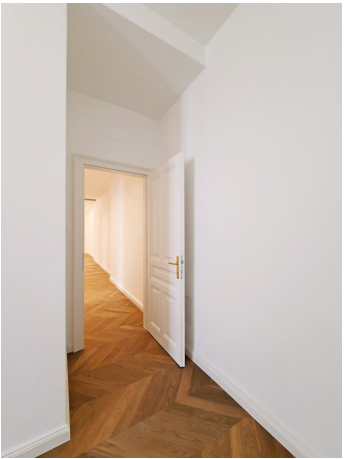
BALKON 1:	7,0 m ²
BALKON 2:	3,6 m ²

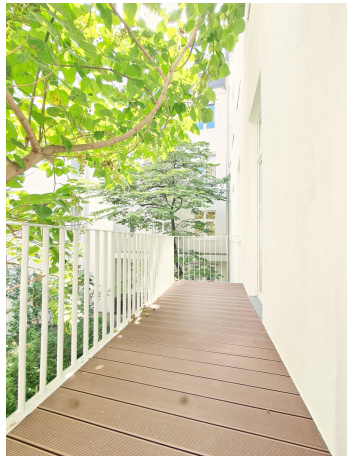


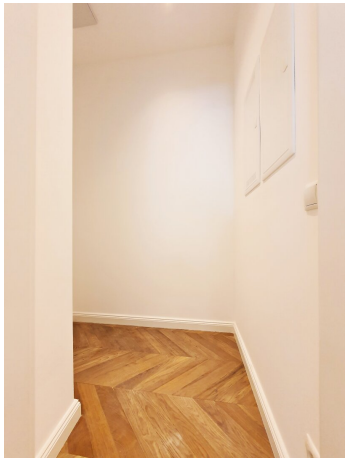














PREMIUM ANGEBOT NÄHE URANIA!





PREMIUM ANGEBOT NÄHE URANIA!



WOHNNUTZFLÄCHE:

Wohnzimmer :	32,75 m ²
Zimmer 1:	12,04 m ²
Zimmer 2:	14,68 m ²
Zimmer 3:	10,83 m ²
Vorraum:	10,57 m ²
Bad/Sauna:	20,58 m ²
WC:	2,83 m ²
Flur:	8,28 m ²
AR 1:	1,10 m ²
AR 2:	2,38 m ²

SUMME: 116,04 m²

BALKON 1:	7,0 m ²
BALKON 2:	3,6 m ²

Objektbeschreibung

++ Lichtdurchfluteter Luxus-Erstbezug mit 2 Balkonen – Exklusive 4-Zimmer-Altbauwohnung in absoluter Ruhelage!

Zum Verkauf gelangt diese **großzügige**, ca. 117 m² große Altbauwohnung mit **4 Zimmern**, **zwei Balkonen** und beeindruckendem Raumgefühl – in **absolut Ruhelage** wenige Schritte zum 1. Bezirk gelegen.

Der unverbaubare Blick ins Grüne rundet dieses hochwertige Wohnangebot ideal ab.

Der luxuriöse Erstbezug vereint modernste Ausstattung mit dem Charme eines klassischen Stilaltbaus – perfekt für anspruchsvolle Eigennutzer oder Investoren mit Sinn für Qualität.

Highlights im Überblick - perfekte Raumaufteilung:

- * **Absolut ruhig mit Grün-Ausblick!**
- * **2 Freiflächen:** Terrasse (ca. 7 m²) & Balkon (ca. 3,6 m²)
- * **Große Wohnküche** (ca. 32,75 m²) mit allen Anschlüssen
- * **3 separat begehbare Schlafzimmer**, eines mit Balkonzugang
- * **Luxus-Badezimmer (20,5 m²)** mit Walk-in-Dusche & Badewanne
- * **Sauna (optional)** – für Ihr persönliches Spa-Erlebnis
- * **2 praktische Abstellräume** – Stauraum clever gelöst

Ausstattungs-Highlights:

- Echtholzparkett im französischen Fischgrät (Eiche)
- Fußbodenheizung mit moderner Brennwerttherme (Vaillant)
- Designfliesen & LED-Akzentbeleuchtung
- Qualitäts-Kunststofffenster, 3-fach isolierverglast

- Tischlertüren (2,20 m Höhe), hochwertige Elektroinstallation
- Sanitärausstattung von LAUFEN, DURAVIT & HANSGROHE (Gold)
- Sicherheitstür WK3 (Stahl, ÖNORM geprüft)
- Klimaanlagevorbereitung & Raumthermostate in allen Zimmern

Toplage & Infrastruktur – Urbaner Rückzugsort mit bester Anbindung:

Attraktive Lage! HIGH-END Gartenseitiger Luxus mit 2 Balkonen wenige Schritte von der **Urania** und rund 5 Minuten von **Wien-Mitte** und dem Einkaufszentrum **The Mall** entfernt.

Erstklassige Anbindung an U-Bahn, CAT und S-Bahn. **Nahversorgung auf höchstem Niveau:** Ärzte, Schulen, Supermärkte und Banken – befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Erholung & Freizeit: **Stadtpark** & Donaukanal fußläufig erreichbar

Urbaner Lifestyle trifft auf beste Infrastruktur!

Verkehrsanbindung:

- U-Bahn: **U1/U3/U4**, S-Bahn, Straßenbahnlinien 1 & 2
- **CAT – City Airport Train** (direkte Flughafenverbindung)
- Busverbindungen in alle Richtungen

Kaufpreis:

EUR 1.099.000.- lastenfrei

Luxus-Wohnen mit Terrasse – ein Unikat angrenzend des 1. Bezirks!

Jetzt Besichtigung sichern!

Überzeugen Sie sich selbst von dieser seltenen Gelegenheit und kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Ansprechperson: Herr Sadia Alperovits:

? +43 660 380 7232

? sa@direktfinanzimmo.at

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Anfragen nur mit **vollständigen Kontaktdaten** (Name, Telefonnummer & E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Kaufnebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- 1,5 % Vertragserrichtung + 20 % USt.
- 3 % Maklerprovision + 20 % USt.

Energieausweis wird nachgereicht. Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer. Direkt Finanz Immo GmbH tritt als Doppelmakler auf.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap