# 200m zur U6 - Sunset Loggia - dein Projekt 2025 - Lugner City ums Eck - charmante Altbauwohnung - Top Infrastruktur



Objektnummer: 8069

Eine Immobilie von 4immobilien OG

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich

1070 Wien, Neubau

Altbau 84,06 m<sup>2</sup>

4

1

1

D 147,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

E 2,56

490.000,00 €

146,20 €

14,62 €

# **Ihr Ansprechpartner**



### **Michael Hellebrand**

4immobilien Bahnstraße 35 2230 Gänserndorf

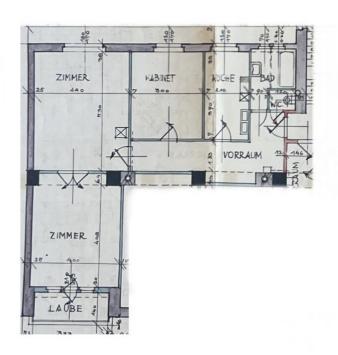
T 0664 / 753 46 995











### **Objektbeschreibung**

Ein Stück Wiener Geschichte neu erstrahlen lassen – diese charmante Altbauwohnung bietet Ihnen die Freiheit, Ihre Wohnträume auf 84,06 m² zu verwirklichen. Im 3. Liftstock mit Loggia genießen Sie ein einzigartiges Wohngefühl,während die kleine Grünanlage vor dem Haus eine Oase der Entspannung schafft. Der originale Eichenparkettboden wartet darauf, wiederentdeckt zu werden. Die perfekte Anbindung rundet dieses besondere Angebot ab – die U6-Station "Burggasse" ist nur 200 Meter entfernt.

### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnfläche 79,23m² + Loggia 4,83m2
- Loggia 4,83m²
- geräumiger Wohnbereich
- separate Küche möglich oder ein weiteres Zimmer
- Zimmer
- Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Bodenbelag Fliesen und Parkett
- Abstellraum
- Gas-Etagenheizung

- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz

### Lage

Hier verschmelzen **urbanes Leben** und entspannte Rückzugsorte zu einer perfekten Symbiose. Die **pulsierende Umgebung** bietet erstklassige Infrastruktur, trendige Cafés und Boutiquen, während nahegelegene Parks Raum für Erholung schaffen. Die ausgezeichnete öffentliche Anbindung ermöglicht es, die Stadt in all ihren Facetten zu genießen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Hotspots sind nur einen Spaziergang entfernt. Ein Standort, der Wiener Lebensgefühl auf höchstem Niveau verkörpert.

### öffentliche Verkehrsanbindungen

80m zur Straßenbahn 6,18,49 - "Urban-Loritz-Platz"

250m zur Straßenbahn 5 - "Westbahnstraße"

200m zur U-Bahn U6 - "Burggasse"

#### erweiterte Betriebskosten

Betriebskosten € 130,27

Reparaturrücklagen € 95,69

Annuität € 54,67

Aufzugsbetriebskosten € 15,93

Wasserakonto € 34,56

monatl. Gesamt € 349,20 inkl. Ust.

Der Verkaufspreis beläuft sich auf € 490.000,-

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.