

**200m zur U6 - Sunset Loggia - dein Projekt 2026 - Lugner
City ums Eck - charmante Altbauwohnung - Top
Infrastruktur**



Objektnummer: 8170
Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,06 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 147,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,56
Kaufpreis:	399.900,00 €
Betriebskosten:	146,20 €
USt.:	14,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



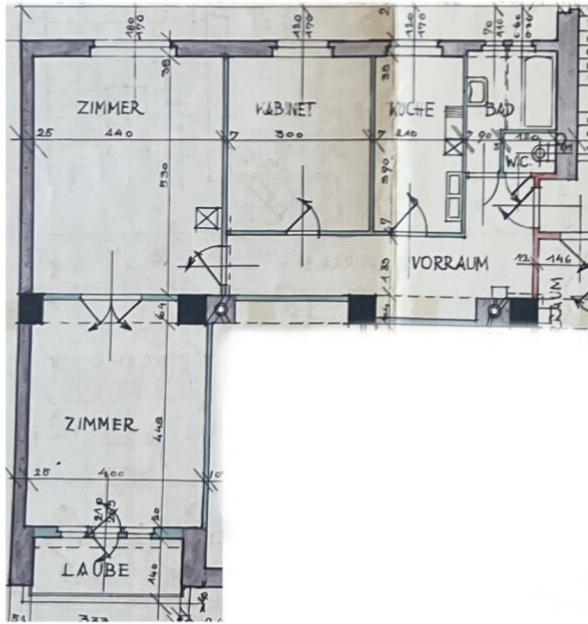
Alexandra Frenkel

4immobilien GmbH
Utzstraße 1
3500 Krems an der Donau

T 0676 / 376 99 34







4

Objektbeschreibung

Ein **Stück Wiener Geschichte** neu erstrahlen lassen – diese **charmante Altbauwohnung** bietet Ihnen die Freiheit, **Ihre Wohnräume 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 € 399.900,-

Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 9934 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!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.