

# ZEITGENÖSSISCHES JUWEL IN BEGEHRTER UMGEBUNG



**Objektnummer: 146204**

**Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien,Neubau
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 131,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	775.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,10 €
<b>USt.:</b>	20,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



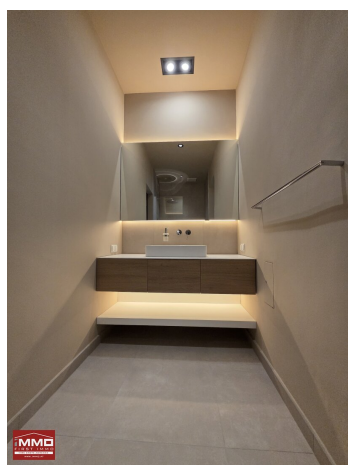
**Margarita Colic**

1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO  
Heiligenstädter Lände 29/2. OG  
1190 Wien

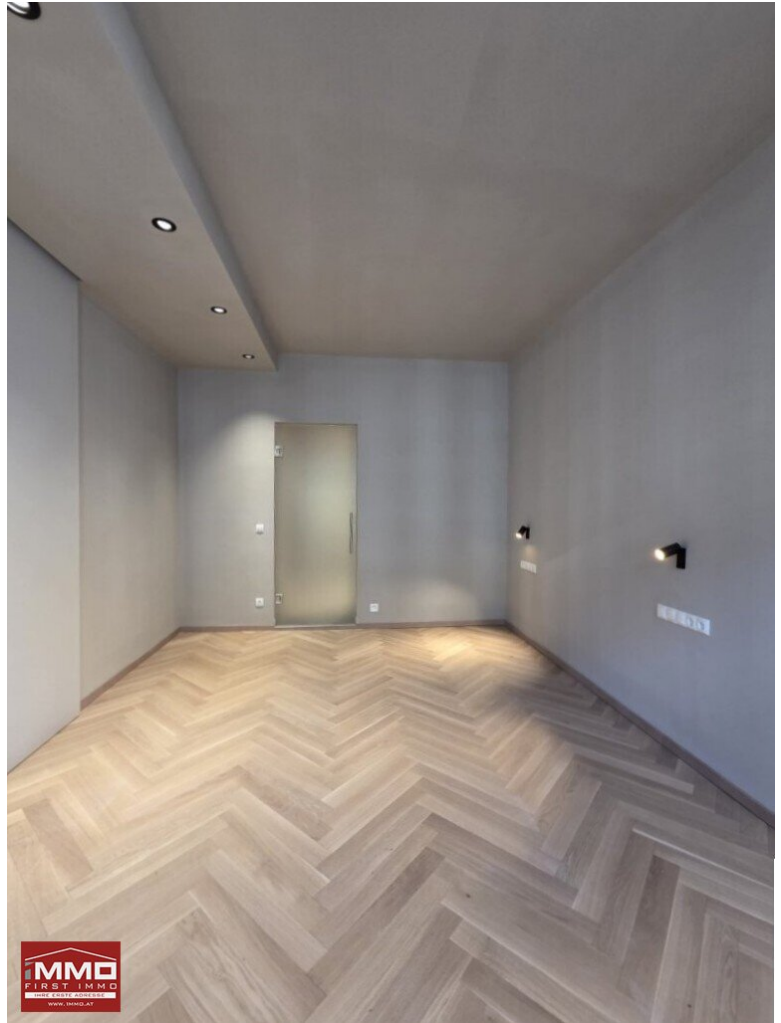
H +43 676 844 752 206

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

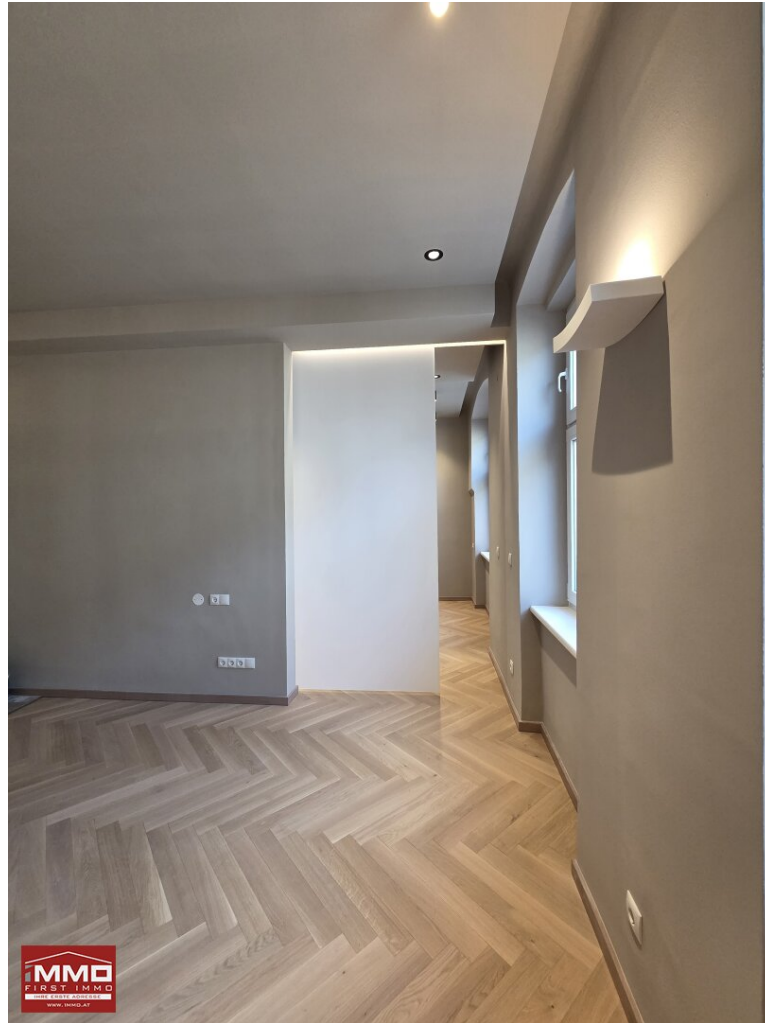
Termin zur

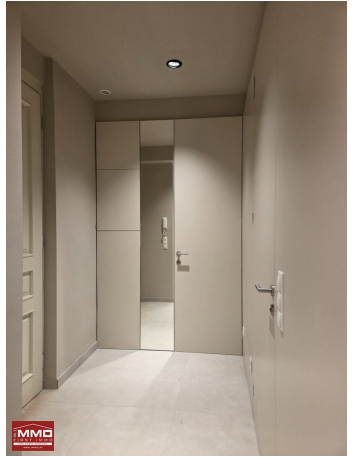


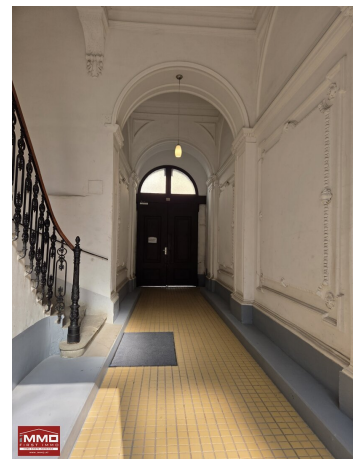


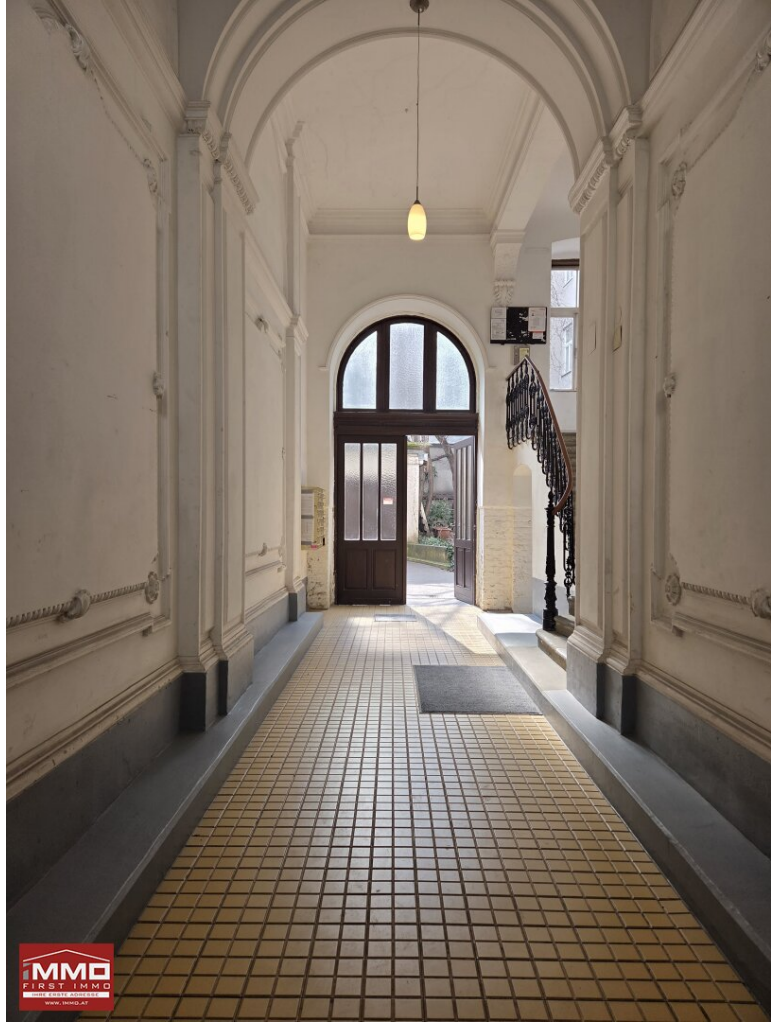




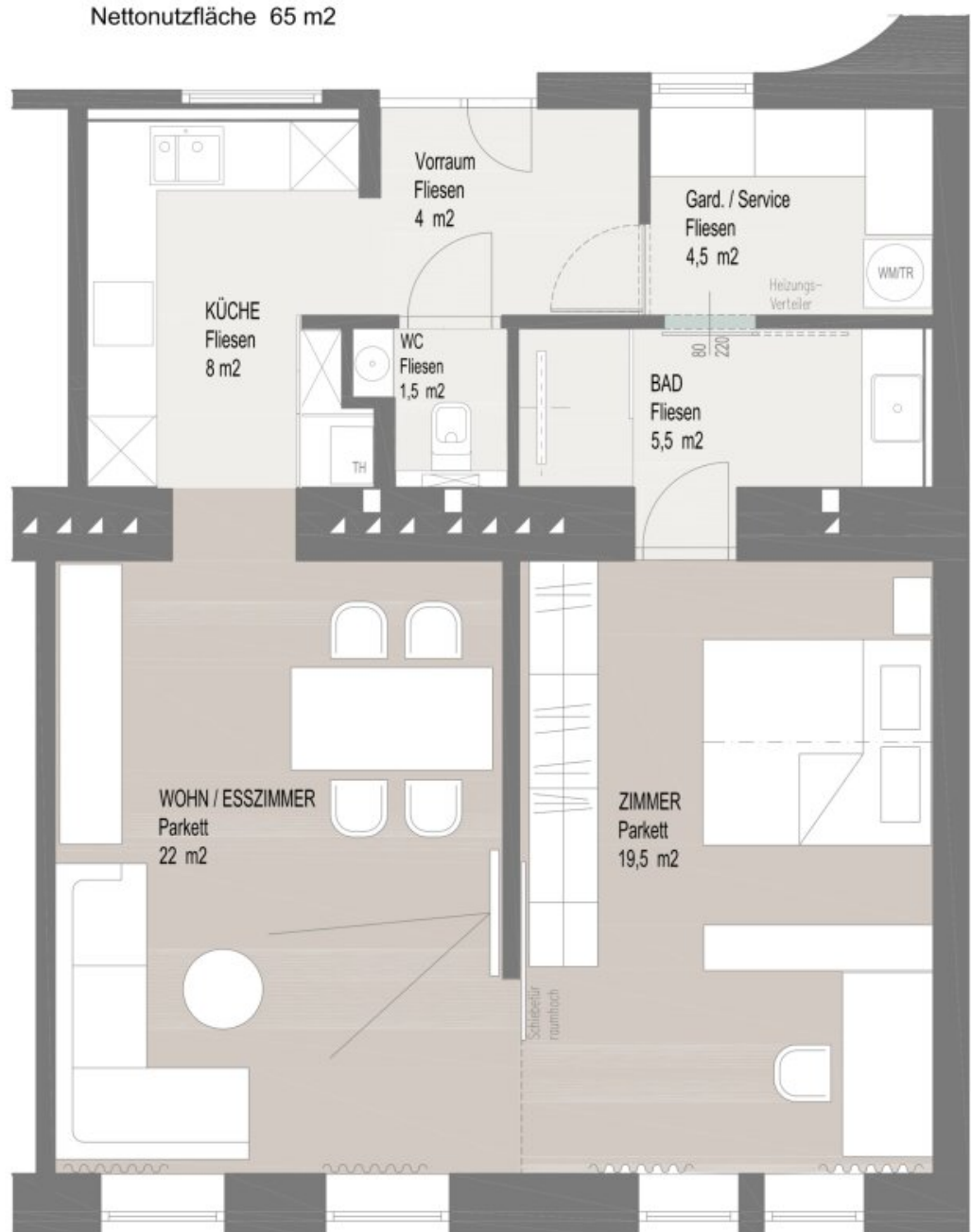








Nettonutzfläche 65 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Diese **erstklassig renovierte** und **vollständig modernisierte Etagenwohnung** befindet sich in **begehrter, zentraler Lage** - nur wenige Minuten von der U6-Station Thaliastraße entfernt. Auch die Station Burggasse ist bequem zu Fuß erreichbar.

Für Wienliebhaber und Stadtmenschen bietet diese Wohnung die **ideale Kombination** aus **urbanem Lebensstil** und **hervorragender öffentlicher Anbindung**.

Die **hochwertige Küche** lässt keine Wünsche offen: Ausgestattet mit **erstklassigen Geräten** und einem **durchdachten Stauraumkonzept** ist sie von zwei Seiten begehbar und **verbindet Funktionalität mit elegantem Design**.

Der Wohnbereich überzeugt mit einem **charmanten Wohnzimmer samt Essbereich** und bietet einen angenehmen Rahmen für **entspanntes Wohnen** und **gesellige Stunden**.

Das **großzügige Master-Schlafzimmer** mit **direktem Zugang zum Badezimmer** sorgt für zusätzlichen **Komfort** und **Privatsphäre**.

Die **Ausstattung des Apartments** vereint **durchdachte Funktionalität** mit einem **gehobenen Wohnstandard**.

Außerdem hervorzuheben sind die aufwendig installierte und **energieeffiziente Fußbodenheizung** sowie der **geräumige Wirtschaftsraum** mit **Waschmaschinen- und Trockneranschluss**.

Ergänzt wird das Wohnkonzept durch ein **sorgfältig abgestimmtes Lichtdesign**.

Erwähnenswert ist auch der nette kleine Gemeinschaftsgarten im Innenhof welcher auch einen nicht unerheblichen Erholungsfaktor darstellt.

Ein **rollstuhlgerechter Lift** ermöglicht einen barrierefreien Zugang zur Wohnung im 2. Stock.

### Verkehrsverbindungen:

U6, Straßenbahnlinie 5. Autobus 48a

Auf Anfrage lassen wir Ihnen gerne einen **detaillierten Lagebericht** zukommen.

**Für genauere Informationen, weitere Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Frau**

**Margarita Colic jederzeit gerne unter der Tel. +43 676 844 752 206 oder unter mc@1mmo.at zur Verfügung!**

**Über die Vermittlungstätigkeit hinaus unterstütze ich Sie gerne auch bei der Kauf- bzw. Mietvertragsprüfung, Wohnungsübergabe, Strom- und Gasummeldungen, etc. .**

**Unsere Zusatzleistungen für Sie auf einem Blick: [Zusatzleistungen - 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO](#)**

Weitere interessante Angebote finden Sie auf [www.1mmo.at](http://www.1mmo.at)

Folgen Sie uns auf Social Media:

**Facebook:** [www.facebook.com/1mmo.at](http://www.facebook.com/1mmo.at)

**Instagram:** [www.instagram.com/firstimmo](http://www.instagram.com/firstimmo)

**Youtube:** [www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRIdivaBe4eBaMA](http://www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRIdivaBe4eBaMA)

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter [www.1mmo.at/de/datenschutzinformation](http://www.1mmo.at/de/datenschutzinformation) zu finden.

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 <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap