

**Erstbezug! Moderne 4-Zimmer Wohnung mit Loggia, Nähe  
U3 Schlachthausgasse**



**Objektnummer: 2835**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	205,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,64 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,08
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	217,74 €
<b>USt.:</b>	26,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien















 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES







 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES

















LIFESTYLE  
PROPERTIES







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine luxuriöse, teilmöblierte 4,5-Zimmer Wohnung im beliebten 3. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung liegt im 5. Liftstock eines im Jahre 2002 erbauten Neubaus und erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 178 m<sup>2</sup> sowie eine ca. 27 m<sup>2</sup> große Loggia. Sie verfügt über zwei separate Eingänge und teilt sich auf in zwei Vorräume, einen Wohnsalon mit offener Wohnküche, drei Schlafzimmer, einen Schrankraum, einen Abstellraum sowie zwei Bäder, ein separates WC und ein Gäste-WC. Die Wohnküche ist mit hochwertigem Mobiliar ausgestattet, welches im Kaufpreis bereits inbegriffen ist. Die Haupträume sind mit hochwertigem Fischgrät-Parkett ausgekleidet, die Nassräume sowie der Abstellraum sind gefliest. Eine Klimaanlage sorgt in den Wohnräumen für angenehme Raumtemperaturen. Außerdem wurde eine Außenbeschattung montiert. Ein Smart-Home System für Technikliebhaber steht ebenfalls zur Verfügung. Des Weiteren bietet Ihnen die Wohnung ein Kellerabteil für ausreichend Stauraum.

Bei Betreten der Wohnung gelangen Sie in den ca. 12 m<sup>2</sup> großen Vorraum, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Gerade hindurch führt Sie dieser in den atemberaubenden Wohnsalon, welcher eine Fläche von ca. 65 m<sup>2</sup> aufweist. Mittels einer gut durchdachten Raumtrennung ist der Salon in einen Essbereich mit offener Wohnküche und in einen Wohnbereich aufgeteilt. Die moderne Wohnküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Der edle Marmor-Look lässt jedes Hobbykoch-Herz höherschlagen. Sowohl der Ess- als auch der Wohnbereich sind mit eleganten Möbeln ausgestattet. Ein moderner Kamin, welcher geschickt in der Raumtrennung verbaut ist, sorgt in Ihrem Wohnraum für eine angenehme Wärme und Wohlfühlatmosphäre. Ein weiteres Highlight des Salons sind die bodentiefen Fenster, welche nicht nur den Raum mit viel natürlichem Licht durchfluten, sondern auch Zugang auf die ca. 27 m<sup>2</sup> große Loggia bieten. Hier haben Sie ausreichend Platz, um sich ihre Wohlfühloase an der frischen Luft zu errichten. Die Loggia erstreckt sich über die gesamte Süd-West-Seite der Wohnung, wodurch diese Zutritt zu zwei Schlafzimmern ermöglicht. Die zwei Zimmer mit einer Größe von ca. 27 m<sup>2</sup> und ca. 14 m<sup>2</sup> befinden sich neben dem Wohnsalon. Die bodentiefen Fenster durchfluten die Räume mit viel Licht, wodurch sich diese optimal als Schlafzimmer oder Büro anbieten. Den ca. 23 m<sup>2</sup> große Master Bedroom erreichen Sie über den Salon. Hier haben Sie Zugang zu Ihrem persönlichen, ca. 7 m<sup>2</sup> großen Ankleideraum und zu Ihrem ca. 9 m<sup>2</sup> großen Badezimmer, welches mit einer Badewanne, einer großen Dusche sowie Designerarmaturen ausgestattet ist. Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist Ihre ganz eigene Sauna. Diese befindet sich im zweiten Badezimmer, welches zusätzlich mit einer Dusche und einem Waschtisch ausgestattet ist. Nebenan finden Sie die separate Toilette vor. Das Gäste-WC befindet sich direkt beim Eingang. Beheizt wird die Wohnung mittels Fußbodenheizung (Zentralheizung).

Die Lage der Immobilie ist als ausgezeichnet zu bewerten. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Cafés und Restaurants liegen in unmittelbarer Nähe. Über die U-Bahn-Station

Schlachthausgasse, welche nur wenige Minuten zu Fuß entfernt liegt, erreichen sie mit der U3 das Stadtzentrum in ca. 10 Minuten. Auch über die Straßenbahnlinie 18 sowie die Buslinien 74A, 77A und 80A sind Sie optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser atemberaubenden Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 403 9361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 403 9361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **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 <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap