

**Elegante Garconniere mit Balkon in bester Lage,  
Erstbezug!**



LIFESTYLE  
PROPERTIES

**Objektnummer: 4113**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1040 Wien                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                            |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                       |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 24,40 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                               |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                               |
| <b>WC:</b>                           | 1                               |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 129,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,83                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 220.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



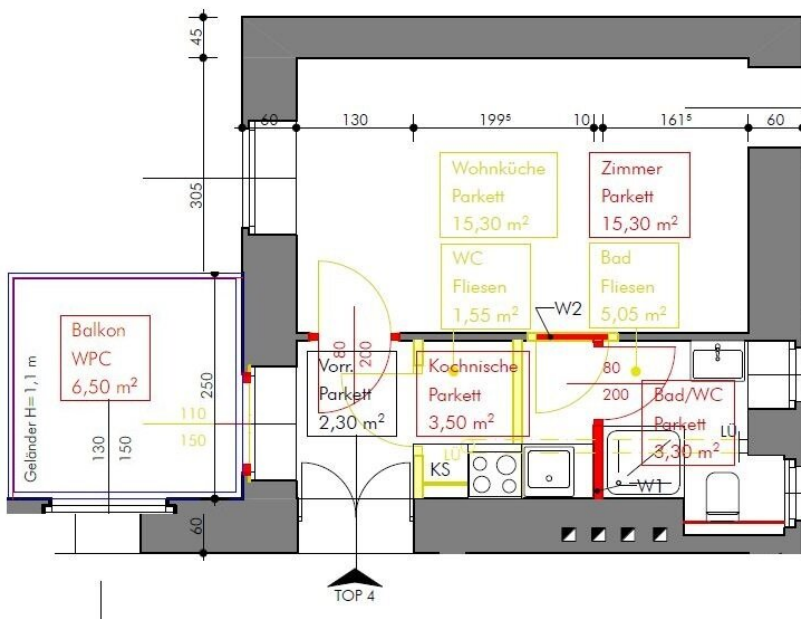
### Marie-Louise Eisenburger

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

T +43 1 512 14 84







| Top 4 NEU             |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Wohnen und Aufenthalt | 24,40 m <sup>2</sup> |
| SUMME                 | 24,40 m <sup>2</sup> |



## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine exklusive Garconniere im 4. Wiener Gemeindebezirk.

Diese Liegenschaft kombiniert den Charme eines stilvollen Gründerzeit-Altbaus mit allen Annehmlichkeiten des modernen Lebens. Historische Elemente wie die klassische Fassade, das elegante Stiegenhaus und hohe Räume treffen auf zeitgemäße und moderne Ausstattung. Auch die zentrale City-Lage lässt keine Wünsche offen.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre dieses wunderschönen Altbaus und ist ein Erstbezug. Die Wohnfläche von ca. 24 m<sup>2</sup> teilt sich in einen Wohn-Schlafrum, eine Kochnische im Vorraum und ein Bad mit WC auf. Zusätzlich dazu verfügt die Wohnung über einen ca. 7 m<sup>2</sup> großen Balkon. Die Wohnung ist mit hochwertigem, französischem Fischgrät-Parkett ausgekleidet, in den Nassräumen sind luxuriöse Fliesen verlegt.

Bei Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Vorraum, gleich rechts befindet sich eine ca. 4 m<sup>2</sup> große Kochnische und das Bad mit Dusche und WC. Gerade durch gelangen Sie in den ca. 15 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Schlafbereich. Das Bad setzt elegante Statements: Design-Armaturen, Regenduschen und ein in die Decke integriertes Musiksystem machen sie zur luxuriös ausgestatteten Wellnessoase. Über den Vorraum erreichen Sie den ca. 7 m<sup>2</sup> großen Balkon, welcher durch seine SW Ausrichtung zu schönen Sonnenstunden einlädt.

Diese Wohnung glänzt durch eine erstklassige Ausstattung, welche den anspruchsvollen Lebensstil seiner Bewohner hervorhebt. Vom edlen Fußboden im französischem Fischgrät-Muster über Stiltüren "Alt-Wien" bis hin zu luxuriösen Bädern, lässt sie keine Wünsche offen.

Diese traumhafte Immobilie besticht nicht nur mit ihrer Ausstattung, sondern auch mit ihrer hervorragenden Lage. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der wunderschöne Alois-Drasche-Park mit seinem eindrucksvollen Baumbestand und das wunderschöne Schloss Belvedere liegen ebenfalls in Fußnähe. Die U-Bahn-Station Südtirolerplatz sowie diverse Straßenbahnlinien und Buslinien,

welche nur wenige Minuten zu Fuß entfernt liegen, binden Sie perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz an. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Fertigstellung voraussichtlich 2. Quartal 2024.

Überzeugen sie sich selbst von dieser überaus attraktiven Immobilie!

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

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@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 <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap