

**Erstbezug! Designer 2-Zimmer Wohnung mit Terrasse in  
Toplage, Nähe Stadtpark!**



**Objektnummer: 4014**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,01
<b>Kaufpreis:</b>	875.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,82 €
<b>USt.:</b>	12,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aleksandar Mihajlovic**

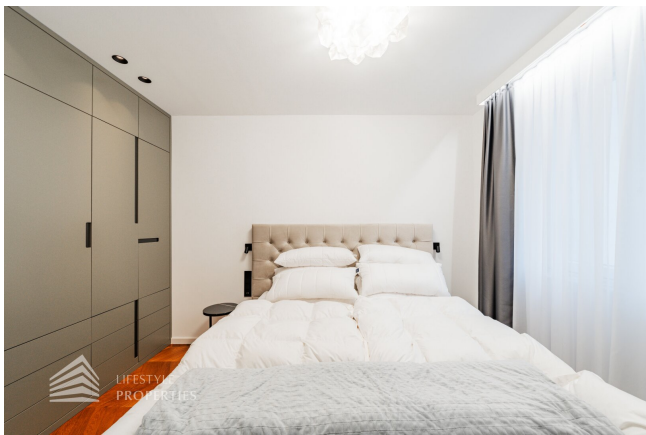
IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26

















## 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!*

### **Exquisiter Wohntraum: Voll möblierte Zwei-Zimmer-Residenz im Herzen von Wien**

Zum Verkauf gelangt eine einzigartige 2-Zimmer Designer Wohnung im 1. Wiener Gemeindebezirk.

Willkommen zu einer wahrhaft exquisiten Gelegenheit! Zum Verkauf steht eine makellos gestaltete Zwei-Zimmer-Wohnung im ersten Liftstock im Herzen von Wien, die eine Meisterklasse an Luxus und modernem Design verkörpert. Diese Wohnung besticht durch zahlreiche Highlights und wurde bis ins kleinste Detail auf höchstem Niveau veredelt. Die Wohnung wird vollständig möbliert verkauft, was bedeutet, dass sie bereits mit einer hochmodernen Einbauküche, maßgefertigten Einbauschränken sowie Designer-Lampen und Möbeln ausgestattet ist. Dies bietet Ihnen den unschätzbaren Vorteil eines sofortigen, sorgenfreien Einzugs in diese exquisite Residenz. Die Wohnung verfügt über eine Sicherheitstür und ist bereits für die Installation einer Alarmanlage vorbereitet, um Ihren Wohnkomfort und Ihre Sicherheit auf höchstem Niveau zu gewährleisten. Beheizt wird mittels Fußbodenheizung.

Im Jahr 2022 wurde diese Wohnung vollständig saniert und modernisiert, was Ihnen die einzigartige Gelegenheit bietet, in eine makellose und topmoderne Immobilie im Herzen von Wien einzuziehen.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein einladender Flur. Wenn Sie nach rechts gehen, gelangen Sie in den offenen Wohnbereich, der eine voll ausgestattete Küche umfasst. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zu Ihrer eigenen Terrasse, die Ihnen Raum für Entspannung im Freien bietet.

Auf der linken Seite der Wohnung befindet sich das Schlafzimmer, das als Rückzugsort der Ruhe und des Komforts dient. Im Gang zur linken Seite hin finden Sie ein beeindruckendes Badezimmer mit einer großzügigen begehbaren Dusche und einem WC. Die Verwendung hochwertiger Materialien und das moderne Design verleihen diesem Raum eine besondere



Eleganz.

Die Immobilie überzeugt zweifelsohne durch Ihre zentrale Lage im Herzen Wiens. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die U-Bahn-Linien U3 Stubentor sowie die Straßenbahnlinien 2 und Buslinie 3A. Der naheliegende Stadtpark bietet sich perfekt an um schöne Stunden an der frischen Luft genießen zu können. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser exklusiven Immobilie

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

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

**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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap