

ZENTRUMSNAHES TERRASSENDACHGESCHOSS



Objektnummer: 3204

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und
Geschäftsvermittlung GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	157,55 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	14,08 m ²
Heizwärmebedarf:	D 136,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,99
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

53.640,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexandra Riegler

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH
Petersplatz 9
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05
H +43 (1) 533 08 87

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Stille

Die Stille: wenn es Nacht wird.

Die Stille: wenn wir eine Kerze anzünden.

Die Stille: wenn wir zuhören.

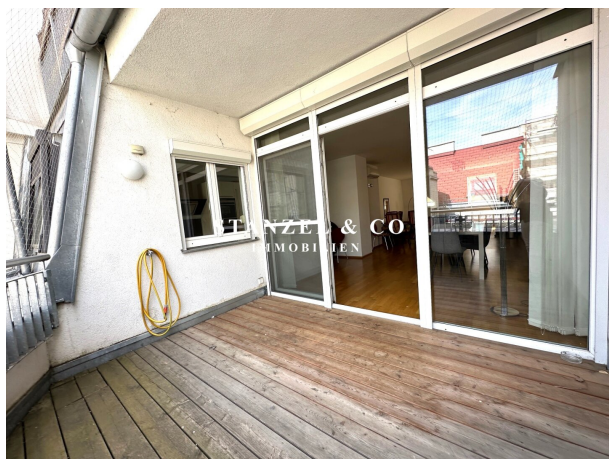
Stille: wenn wir erwachen wollen und Liebe verschenken.

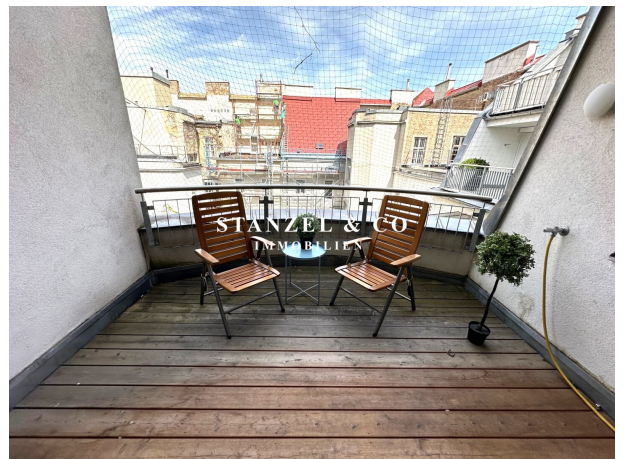
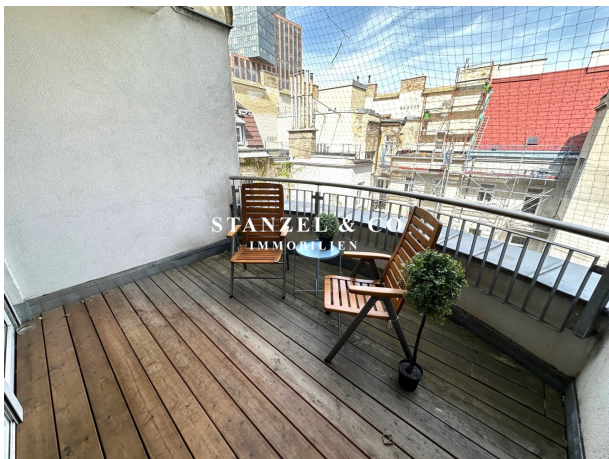
(© Beat Jan)

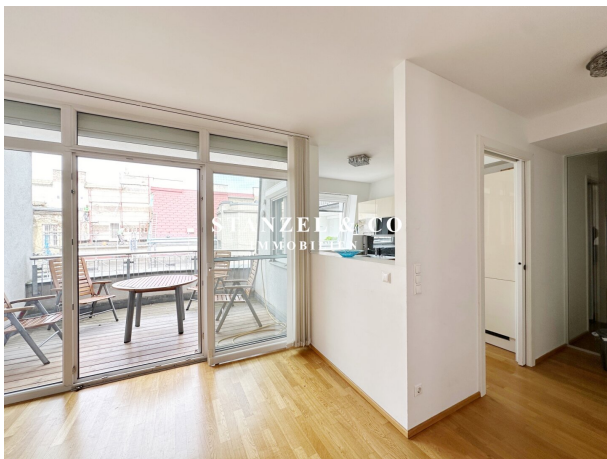
Wir wünschen Ihnen
ein besinnliches Weihnachtsfest
&
einen guten Rutsch ins Jahr 2025.

Ihr
Stanzel & Co Immobilien - Team

Unsere Kanzlei ist vom
23.12.2024 bis 06.01.2025
geschlossen.



























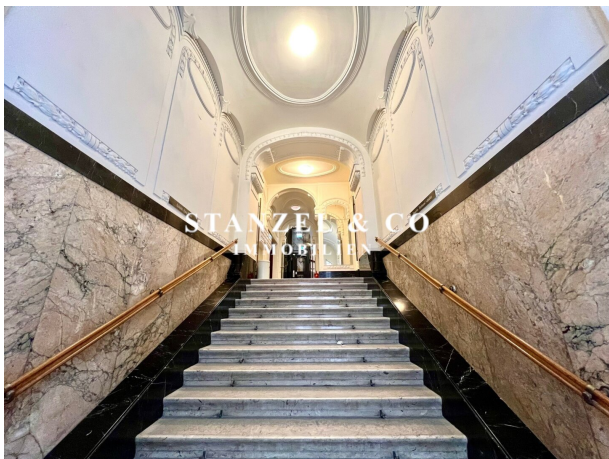












Objektbeschreibung

IN WUNDERSCHÖNEM STILHAUS - BESTLAGE DER LANDSTRASSE

Sonnige & moderne 157,55m² plus 10m² Innenhofterrasse mit Loggia in repräsentativem Stilhaus (BJ 1910)

(Dachausbau war ca. 2011)

(157,55m² plus hofseitige 10,28m² Terrasse mit Loggia, großzügiges Vorzimmer, Wohnesszimmer, offene Küche, 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, 2 WCs, Wirtschaftsraum & großes Kellerabteil)

--- 1. Dachgeschoss mit Lift --- klimatisiert --- auf einer Ebene

---- ALLEINVERMITTLUNG ----

Vom 20m² großen Vorzimmer gelangt man durch eine raumhohe schöne Glastüre in das sehr große Wohnesszimmer mit anschließender 10,28m² großer Innenhofterrasse inkl. Loggia und offener Küche. Die schöne 10m² große Außenfläche ist zum Teil überdacht.

Die offene moderne Küche ist durch eine Durchreiche und Schiebetür, mit dem Wohnesszimmer verbunden.

Die Küche hat auch ein Fenster in Richtung der Terrasse.

Die 3 Schlafzimmer sind zentral vom Vorzimmer aus zu begehen und südwestseitig orientiert. Das 18m² große Schlafzimmer ist durch eine Schiebetüre mit dem anschließenden Badezimmer mit Fenster, Dusche, Bidet, Waschbecken, Handtuchrockner und Spiegel verbunden.

Die beiden weiteren Schlafzimmer sind je 20m² groß und ebenso südwestseitig ausgerichtet. Das zweite Badezimmer ist mit einer Wanne, einem Doppelwaschtisch, Spiegel, WC und Handtuchrockner ausgestattet.

Des Weiteren gibt es einen 5m² großen Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Gäste-WC mit Handwaschbecken und elektrischer Entlüftung.

Der Wohnung ist ein **14m² großes Kellerabteil** zugeordnet.

[HIER GEHTS ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG DURCH DIE IMMOBILIE](#)

Infrastruktur: In fußläufiger Entfernung befindet sich die U3 & U4 & CAT Station Landstraße - hier befindet sich auf das Einkaufszentrum The Mall, wo sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden - Interspar, Der Mann, Müller, Martin Reformstark und Trafik. In der Unteren Viaduktstraße gibt es eine kleine öffentliche Parkgarage im Einkaufszentrum befindet sich eine große Parkgarage. In der Marxergasse und am Radetzkyplatz befinden sich die Straßenbahnlinien 1 und O. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Stadt Park und der Josef Pfeiffer Park. Das Fitnesscenter John Harris Sofiensäle befindet sich wenigen Gehminuten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

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 <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap