

**Wunderschöne 4-Zimmer Wohnung mit Balkon, Nähe
Hauptbahnhof!**



Objektnummer: 4370

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	94,29 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,94
Kaufpreis:	725.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

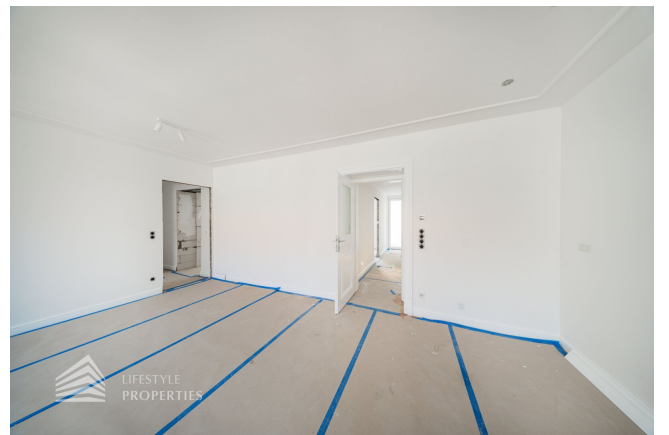
Ihr Ansprechpartner

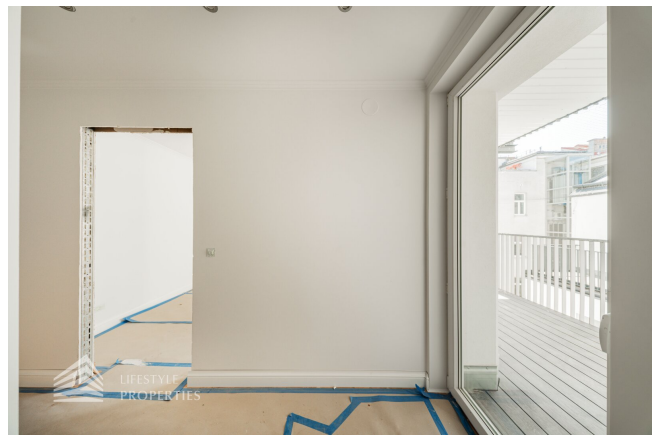


Marie-Louise Eisenburger

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

T +43 1 512 14 84









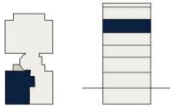


Top 22 · 4. Obergeschoß

Wohnfläche 94,29 m²
Balkon 6,17 m²

1	Vorraum	9,21 m ²
2	Wohnküche	31,64 m ²
3	Zimmer 1	15,51 m ²
4	Zimmer 2	10,76 m ²
5	Zimmer 3	10,06 m ²
6	Bad	7,54 m ²
7	Bad	4,14 m ²
8	WC	0,98 m ²
9	AR	1,89 m ²

Übersicht



A4 | M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: September 2023

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!

Direkt beim pulsierenden Hauptbahnhof wird ein architektonisches Erbe aus der Gründerzeit aufwendig saniert und viel Raum für neue Lebenswelten geschaffen.

Zum Verkauf gelangt diese ca. 94 m² große helle 4 Zimmer Wohnung mit Balkon im beliebten 4. Wiener Gemeindebezirk Wieden. Sie befindet sich im 4. Liftstock und gliedert sich in einen Vorraum, eine Wohnküche, 2 Schlafzimmer, 2 Bäder einen Abstellraum und ein separates WC. Beheizt wird mittels Gas-Zentralheizung.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich im Vorraum, von hier gelangt man in eines der Schlafzimmer mit Ausgang auf den Balkon, gegenüber vom Schlafzimmer befindet sich eines der Badezimmer und ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Handwaschbecken und einem WC ausgestattet. Die ca. 32 m² große Wohnküche bietet genügend Platz für einen großen Esstisch und einen gemütlichen Wohnbereich. Von hier gelangt man in 2 weitere Zimmer, von denen eines ein en-suite Bad mit Dusche hat. Im Vorraum befinden sich außerdem ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und ein separates WC.

Historische Elemente wie hochwertiges Fischgrätparkett treffen auf intelligente Smart-Home-Systeme. Auch die Bäder setzen elegante Statements: Design-Armaturen, bodengleiche Regenduschen und ein in die Decke integriertes Musiksistem machen das luxuriös ausgestattete Bad zur Wellnessoase. Perfektioniert wird die zeitgemäße Ausstattung mit einem Aufzug, der die Regel- und Dachgeschoße komfortabel erschließt. Insgesamt 22 exklusive Eigentumswohnungen in den Regelgeschossen und 3 im Dachgeschoß zeichnen sich durch durchdachte Grundrisse, eine hochwertige Ausstattung und hofseitige Freiflächen bei nahezu jeder Einheit aus. Der Großteil der Wohnungen verfügt über eine offene Wohnküche, die Platz für eine freistehende Kochinsel bietet und das gemeinsame Kochen zum Vergnügen macht. Funktionale Elemente wie Hauswirtschaftsräume und Gäste-WCs schenken dem modernen Lebensraum Großzügigkeit.

Die einzigartige Nähe zum Hauptbahnhof öffnet Türen zu neuen Welten: direkt bei der wichtigsten nationalen und internationalen Verkehrsdrehscheibe Österreichs können Sie

unbegrenzte Mobilität auskosten – 365 Tage im Jahr. Tauchen Sie ein in die einzigartige Wiener Metropole und genießen Sie ein Leben am Puls der Stadt. Oder entdecken Sie die aufregendsten Städte und Orte der Welt. Sämtliche öffentliche Verkehrsmittel wie U-Bahn, Straßenbahn, S-Bahn und Bus sind in wenigen Minuten zu finden. Auch Knotenpunkte wie den Flughafen Wien-Schwechat erreicht man schnell und unkompliziert.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser exklusiven Wohnung..

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

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 <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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap