

**TOPWOHNUNG MIT FERNWÄRME - IN 3 STATIONEN AM  
STEPHANSPLATZ! GARAGE MÖGLICH!**



**Objektnummer: 2217**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Sabine Klein**

Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

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

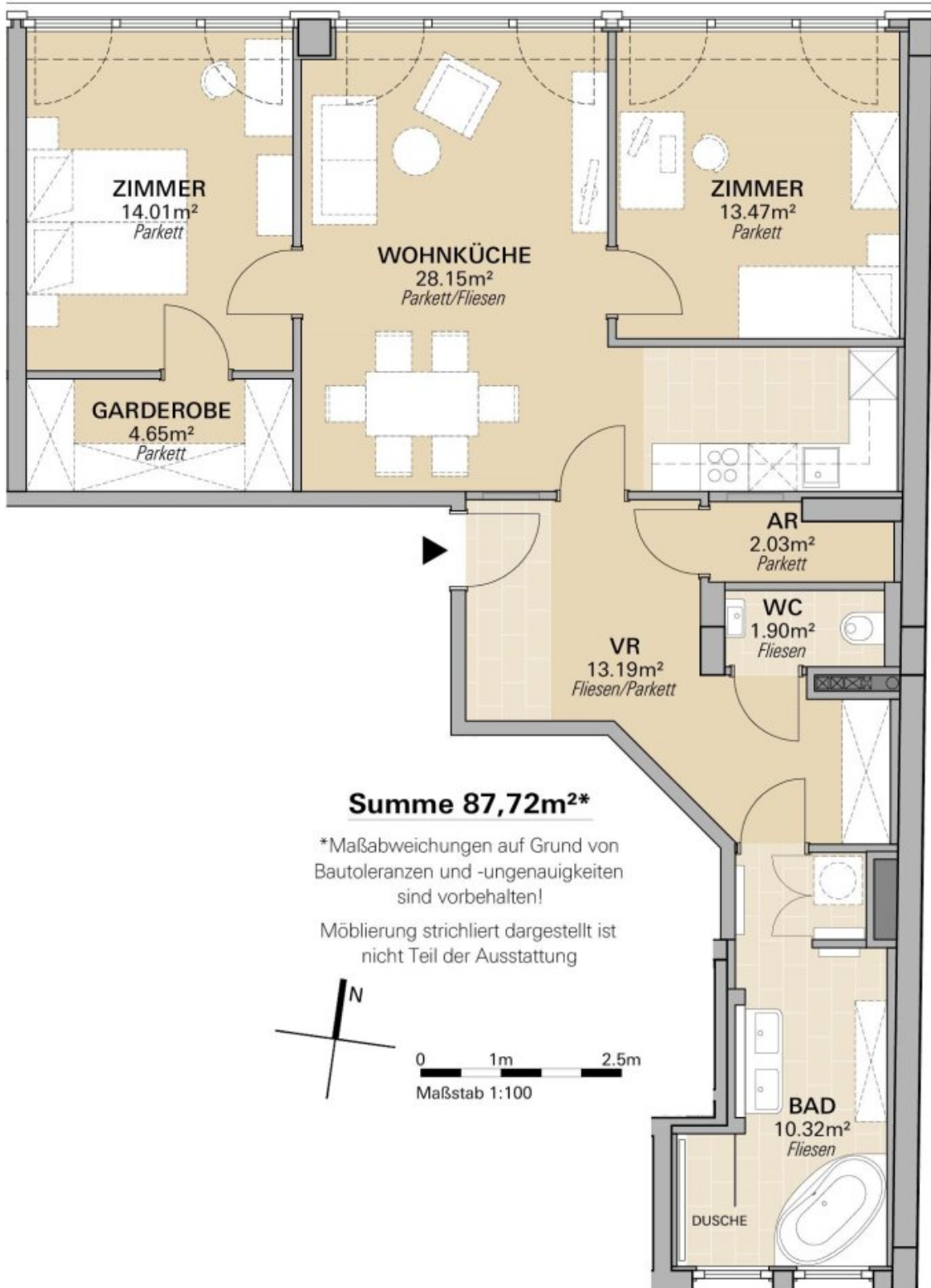








# Grundriss TOP03



# Objektbeschreibung

**TOPWOHNUNG IN TOPLAGE!**

**WENIGE SCHRITTE VOM SCHLOSS BELVEDERE ENTFERNT!**

**GARAGENPLATZ IM SELBEN HAUS KANN OPTIONAL UM EUR 38.000,00 DAZU GEKAUFT WERDEN.**

**IN NUR 3 U-BAHN-STATIONEN BEIM STEPHANSPLATZ! SOFORT BEZUGSBEREIT!**

HELLE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT GROSSEN FENSTERFLÄCHEN IN TOPAUSSTATTUNG. 2015 WURDE DIESE WOHNUNG KERNSANIERT.

Diese helle, wunderschön ausgestattete Wohnung befindet sich in absolut zentraler Lage im 4. Wiener Gemeindebezirk, nur wenige Schritte entfernt von der U1-Station Hauptbahnhof/Ausgang: Kolschitzkygasse, entfernt. Schönes Wohngefühl durch die hochwertige, zeitlose Ausstattung. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. in der Einkaufspassage am Hauptbahnhof.

## RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum
- Wohnküche
- 2 Zimmer
- begehbare Schrankraum
- Bad mit Eckbadewanne und Walk In Dusche, Waschmaschinenanschluss, Fenster
- separates WC mit Handwaschbecken
- Kellerabteil



- Fahrradraum im Haus

## AUSSTATTUNG

- Sicherheitstüre
- Parkettböden
- Fliesen
- Einbauküche mit allen Geräten (Geschirrspüler, Herd mit Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug, Kühlschrank)
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Eckbadewanne
- Fernwärme
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil
- begrünter Innenhof

## LAGE UND INFRASTRUKTUR

Toplage Nähe Hauptbahnhof und Erste Campus. In wenigen Schritten erreicht man das Schloss Belvedere mit seinem traumhaften Garten. Schnelle und unkomplizierte öffentliche Anbindung in alle Richtungen. Sowohl ins Zentrum, als auch aus der Stadt. In 3 Stationen am Stephansplatz! Ausgezeichnete Infrastruktur, Schulen, Ärzte, Geschäfte und Restaurants in

unmittelbarer Umgebung.

## ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

- U1 Hauptbahnhof (Ausgang Kolschitzkygasse)
- Bus 13A, 69A
- diverse Züge/Hauptbahnhof

## RESÜMEE

Wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage!

WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

**ES GIBT NICHTS SCHÖNERES ALS MENSCHEN ZU HELFEN, IHREN WOHNTRAUM ZU VERWIRKLICHEN**

UNVERBINDLICHE UND KOSTENLOSE FINANZIERUNGSBERATUNG VON **MARGIT REEH - Infina Partnerin, Wohnbau-Finanz-Expertin** ist für Sie unter der Telefonnummer: [+43 664 4355024](tel:+436644355024) und [margit.reeh@infina-partner.at](mailto:margit.reeh@infina-partner.at) erreichbar.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap