

## **Stilvoller Erstbezug im Herzen Wiens – Exklusive Altbauwohnung in Toplage**



**Objektnummer: 8422/1862**

**Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1888
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 123,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,01
<b>Kaufpreis:</b>	719.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	428,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



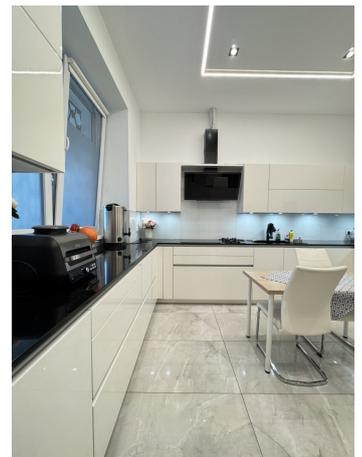
**David Plishtiev**

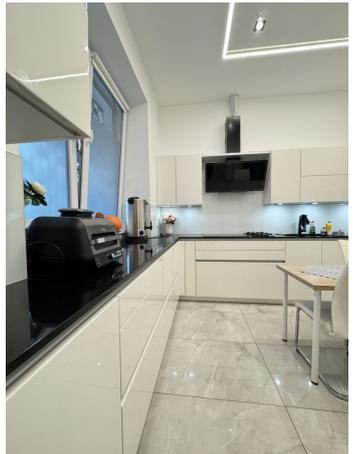
ADAMANT IMMOBILIEN GmbH  
Naschmarkt 50  
1060 Wien

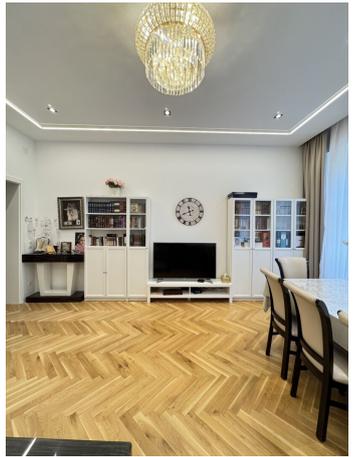
T +43 664 466 4776

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

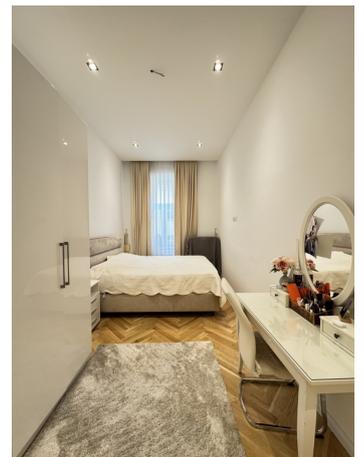
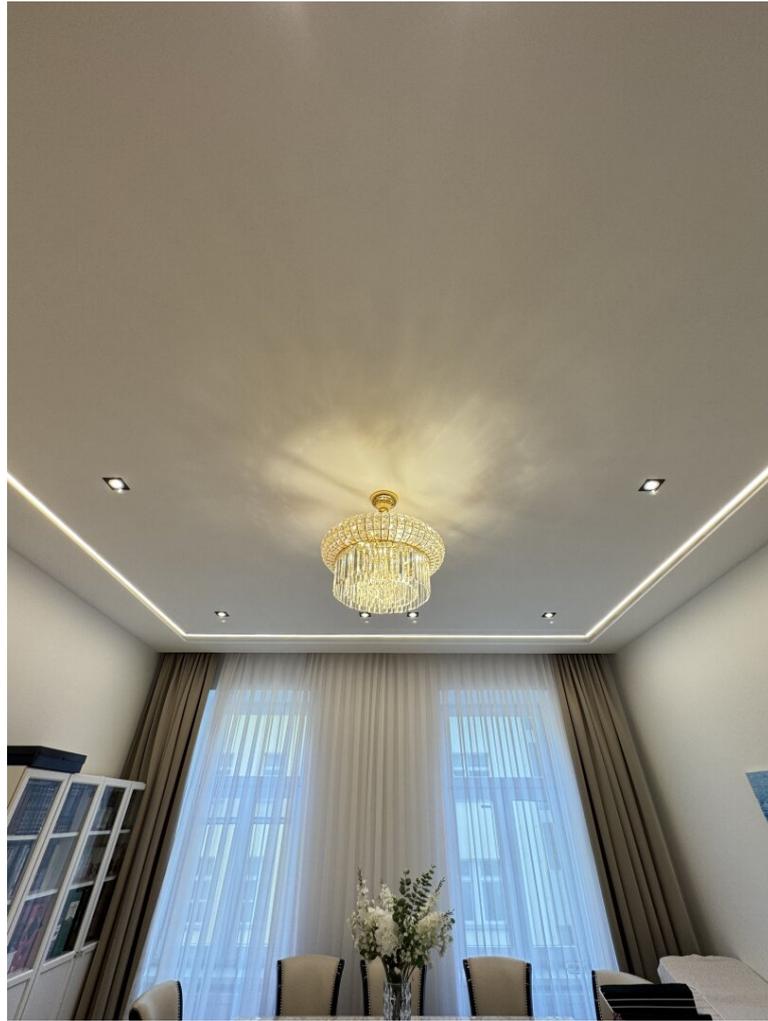
termin zur

















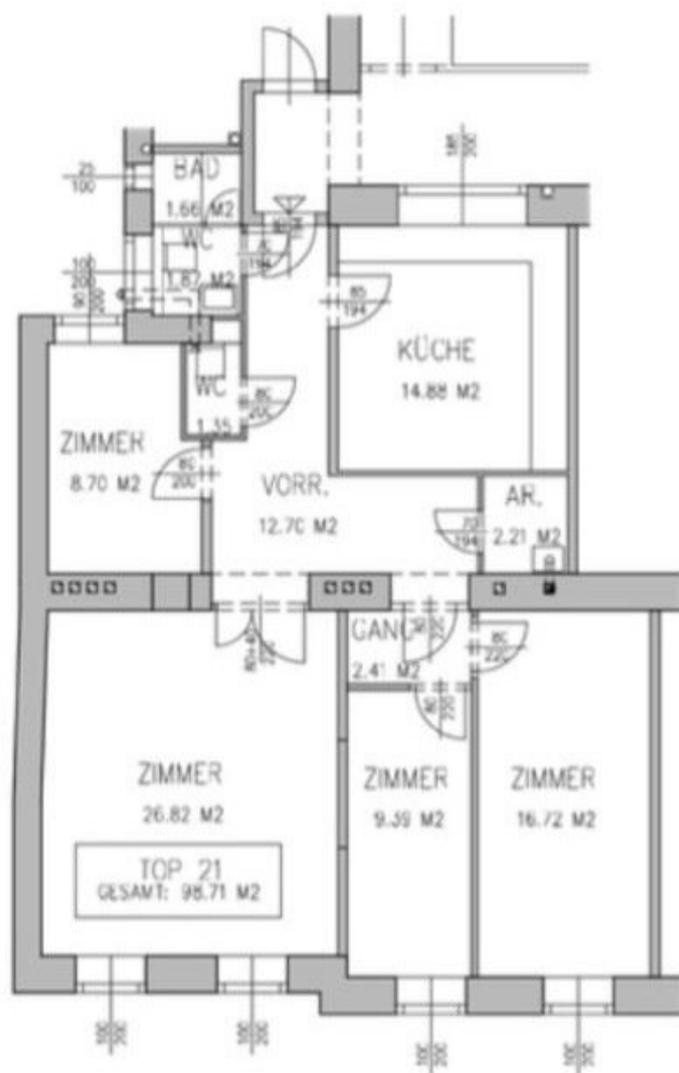












## Objektbeschreibung

Willkommen in einer Wohnung, die Charme, Komfort und Moderne perfekt vereint! Diese exklusive, im Jahr 2024 komplett sanierte Altbauwohnung lässt keine Wünsche offen. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit vier hellen Zimmern, die sich ideal für eine Familie, ein Paar oder auch als Homeoffice-Räumlichkeiten eignen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der direkt in die lichtdurchfluteten Wohnräume führt. Hochwertige Materialien wie Parkettböden und elegante Fliesen schaffen eine stilvolle Atmosphäre. Die große, modern ausgestattete Einbauküche wird Hobbyköche begeistern und bietet genügend Platz, um kulinarische Meisterwerke zu kreieren.

Das Badezimmer ist mit einer großzügigen Dusche ausgestattet, die Ihnen den perfekten Start in den Tag ermöglicht. Ergänzt wird die Ausstattung durch zwei separate WCs, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen. Ein Abstellraum sorgt für Ordnung und bietet Stauraum für Haushaltsgeräte oder andere Utensilien.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines historischen Gebäudes, das durch eine umfassende Sanierung in neuem Glanz erstrahlt. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in Ihr neues Zuhause. Die ruhige Lage in einer Seitenstraße garantiert absolute Erholung, während Sie dennoch von der urbanen Lebendigkeit der Umgebung profitieren.

Ein zusätzlicher Tiefgaragenplatz im Nachbargebäude kann für nur 140 EUR monatlich angemietet werden – ein Luxus, der Ihnen die Parkplatzsuche erspart.

### Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Bäder: 1

- WCs: 2 (1 getrennt)
- Etage: 3. Obergeschoss
- Baujahr: 1888 (Sanierung 2024)
- Zustand: Erstbezug
- Heizung: Fußbodenheizung (Gas)
- Extras: Personenaufzug, Abstellraum, Fahrradraum

### Ausstattung

- Hochwertige Parkettböden und elegante Fliesen
- Einbauküche mit modernsten Geräten
- Luxuriöses Bad mit Dusche
- Separates Gäste-WC
- Personenaufzug direkt vor der Tür
- Ruhige Lage mit ausgezeichnetem Stadtblick

### Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt im Herzen des 2. Bezirks und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, finden Sie in unmittelbarer Nähe:

- Gesundheit: Arzt (50 m), Apotheke (200 m), Krankenhaus (775 m)
- Bildung: Schule (50 m), Kindergarten (25 m), Universität (875 m)
- Nahversorgung: Supermarkt (150 m), Bäckerei (125 m)

- Verkehrsanbindung: U-Bahn (250 m), Bus (125 m), Straßenbahn (200 m), Bahnhof (350 m)

#### Energieausweis

- HWB: D (123 kWh/m<sup>2</sup>a)
- fGEE: E (3,01)

#### Kaufpreis und Nebenkosten

- Kaufpreis: 719.000 EUR
- Betriebskosten: 428,55 EUR/Monat

#### Nebenkosten beim Erwerb:

- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
- Maklerprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

#### Ihr Ansprechpartner

David Plishtiev

Geschäftsführender Gesellschafter

Adamant Immobilien GmbH

Naschmarkt 50, 1060 Wien

Tel.: [+43 664 466 4776](tel:+436644664776)

E-Mail: [d.plishtiev@adamant-immobilien.at](mailto:d.plishtiev@adamant-immobilien.at)

Haben Sie Interesse? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnangebot!

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 <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap