

**Kernsanierte Erstbezug 3-Zimmer Wohnung in
unmittelbarer Nähe zum Schloss Belvedere**



Objektnummer: 227

Eine Immobilie von Delis Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1040 Wien |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 68,00 m ² |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | 81,30 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,50 |
| Kaufpreis: | 419.000,00 € |
| Betriebskosten: | 165,00 € |
| Sonstige Kosten: | 87,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Harris Delic

Griha Immobilien
Stolzenthalergasse 8/1
1080 Wien

T +43 667 33 12 177
H +43 664 15 2222 5

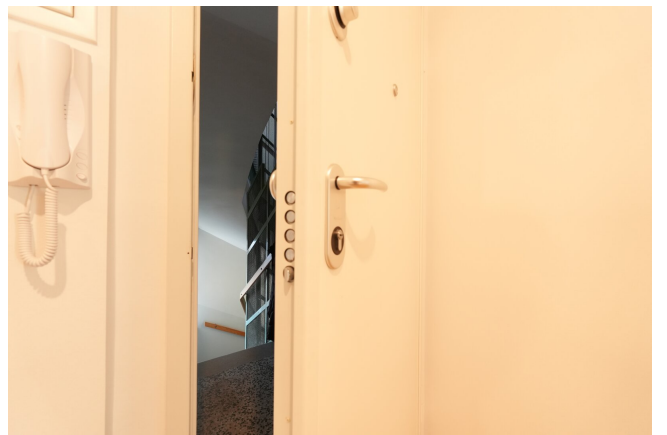






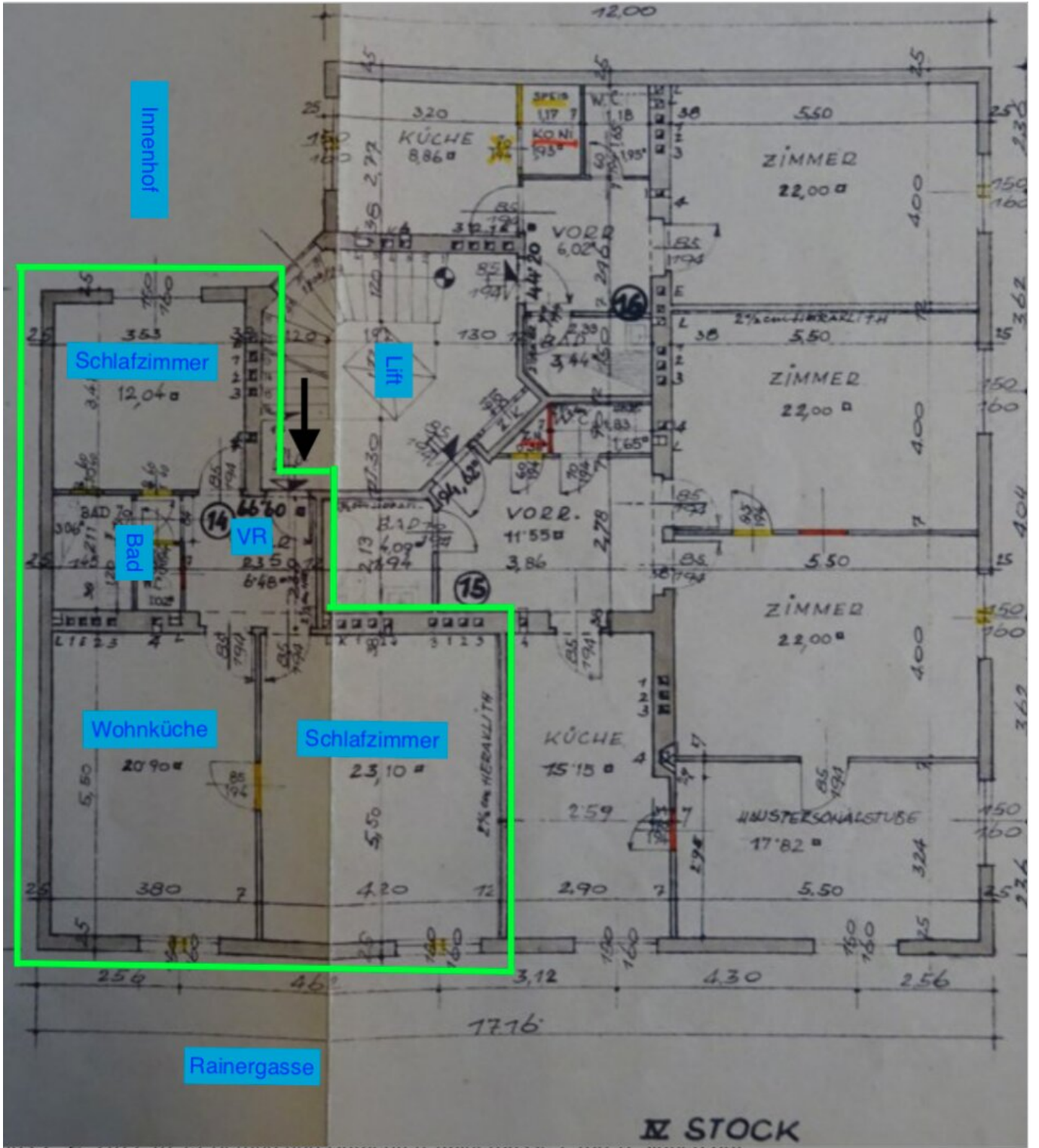












Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung im 4. Stock eines gepflegten Hauses bietet Ihnen höchsten Komfort in einer der gefragtesten Lagen Wiens. Die Wohnung besticht durch ihre ruhige Innenhoflage, die gleichzeitig eine hervorragende zentrale Anbindung garantiert. Nur einen kurzen Spaziergang vom Schloss Belvedere entfernt, profitieren Sie von der Nähe zu allen Annehmlichkeiten des städtischen Lebens – und das bei absoluter Ruhe in Ihrem neuen Zuhause.

Mit einer umfassenden Kernsanierung wurde diese Wohnung auf den neuesten Stand gebracht und bietet Ihnen modernen Wohnkomfort. Sie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, da sie auch in Bezug auf Vermietung ein attraktives Potenzial bietet.

Lage:

Die Wohnung liegt in einer äußerst bevorzugten Wohngegend, nur wenige Gehminuten von den prachtvollen Anlagen des Schlosses Belvedere entfernt. Neben der unmittelbaren Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen genießen Sie auch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die U-Bahn-Station ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt, wodurch Sie rasch ins Zentrum gelangen und gleichzeitig von der ruhigen, grünen Umgebung profitieren.

Ausstattung:

- **Wohnfläche:** ca. 64 m²
- **Zimmer:** 3 (offene Wohnküche, Schlafzimmer, Kinder-/Arbeitszimmer)
- **Badezimmer:** Modernes Badezimmer mit großzügiger Dusche
- **Küche:** Offene, hochwertige Einbauküche (auf Wunsch optional)
- **Fenster:** Große Fenster mit elektrischen Rollläden und Insektenschutz
- **Bodenbeläge:** Edler Parkettboden in den Wohnräumen
- **Heizung:** Neue Gastherme (Marke: Junkers) mit zeitgemäßer Heizungsinstallation

- **Stellplatz:** Garagenstellplatz auf Anfrage verfügbar
- **Weitere Merkmale:** Aufzug, Kellerabteil, Waschküche, Fahrradabstellraum

Kosten:

- **Betriebskosten:** 165 €
- **Instandhaltungskosten:** 87 €
- **Kaufpreis:** 449.000 €

Fazit:

Diese Wohnung bietet Ihnen den perfekten Mix aus modernem Wohnkomfort und einer äußerst zentralen, dennoch ruhigen Lage. Sie ist sowohl für den Eigenbedarf als auch als renditestarke Investition bestens geeignet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen für eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung.

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 <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap