

URBANES LEBENSGEFÜHL UND ENTSPANNTE WOHNATMOSPHERE - 3 ZIMMER WOHNUNG NÄHE TU



Objektnummer: 2332

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,52 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 46,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaufpreis:	469.000,00 €
Betriebskosten:	141,32 €
Heizkosten:	78,55 €
USt.:	26,70 €
Provisionsangabe:	

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.











Objektbeschreibung

ENGLISH DESCRIPTION:

A modern apartment is for sale in Vienna's sought-after 4th district. Located in a quiet side street, this property offers a perfect combination of urban lifestyle and relaxed living atmosphere.

HIGHLIGHTS OF THE APARTMENT:

- Top location - Central connection, only a few minutes' walk to the subway and the city center
- High-quality furnishings - modern bathroom, well-kept floors and stylish details
- Perfect infrastructure - stores, restaurants and cultural offerings in the immediate vicinity

ROOM LAYOUT:

- entrance hall
- eat-in kitchen
- 2 rooms
- bathroom with walk-in shower and washing machine connection
- separate WC with hand basin
- cellar

EQUIPMENT:

- fitted kitchen (with dishwasher, microwave, stove with ceramic hob, oven, fridge/freezer, dishwasher and extractor fan)
- gas central heating
- parquet flooring
- modern, large-format tiles
- washing machine connection
- towel dryer
- walk-in shower

LOCATION AND INFRASTRUCTURE:

Floragasse offers an excellent combination of historical significance, central location and modern infrastructure, which is beneficial for both residents and visitors. The 4th district is known for its diverse infrastructure. There are numerous shopping facilities, restaurants, cafés and cultural institutions in the immediate vicinity. Educational institutions such as schools and universities are also within easy reach, making the area particularly attractive for students and families.

PUBLIC TRANSPORT CONNECTIONS:

- U1 Taubstummengasse

The location offers excellent public transport connections. There are several streetcar and bus lines in the immediate vicinity, providing quick connections to other parts of the city. In addition, the Taubstummengasse subway station (line U1) is only a few minutes' walk away, making it easy to access the subway network.

PARKING FACILITIES:

There are several parking options available for drivers in the surrounding area. At Floragasse 7a, you will find Rainer Garage, a third-generation family-run business that takes care of vehicle security. The garage offers spacious and well-lit parking spaces and caters to both short-term and long-term parkers.

RESUME:

This apartment is ideal for owner-occupiers and investors alike. Don't miss out on this opportunity and arrange a viewing today!

DEUTSCHE BESCHREIBUNG:

Zum Verkauf steht eine moderne Wohnung im begehrten 4. Bezirk Wiens. In einer ruhigen Seitengasse gelegen, bietet diese Immobilie eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensgefühl und entspannter Wohnatmosphäre.

Highlights der Wohnung:

- **Top-Lage** – Zentrale Anbindung, nur wenige Gehminuten zur U-Bahn und in die Innenstadt
- **Hochwertige Ausstattung** – Modernes Bad, gepflegte Böden und stilvolle Details
- **Perfekte Infrastruktur** – Geschäfte, Restaurants und Kulturangebote in unmittelbarer Nähe

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohnküche
- 2 Zimmer

- Bad mit walk-in-Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit Handwaschbecken
- Keller

AUSSTATTUNG:

- Einbauküche (mit Geschirrspüler, Mikrowelle, Herd mit Cerankochfeld, Backrohr, Kühl-/Gefrierkombi, Abwäsche und Dunstabzug)
- Gaszentralheizung
- Parkettböden
- moderne, großformatige Fliesen
- Waschmaschinenanschluss
- Handtuchrockner
- walk-in-Dusche

LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Die Floragasse bietet eine ausgezeichnete Kombination aus historischer Bedeutung, zentraler Lage und moderner Infrastruktur, die sowohl für Bewohner als auch Besucher von Vorteil ist.? Der 4. Bezirk ist für seine vielfältige Infrastruktur bekannt. In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen. Zudem sind Bildungseinrichtungen wie Schulen und Universitäten gut erreichbar, was die Gegend besonders attraktiv für Studierende und Familien macht.?

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:

- **U1 Taubstummengasse**

Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Straßenbahn- und Buslinien, die eine schnelle Verbindung zu anderen Teilen der Stadt ermöglichen. Zudem ist die U-Bahn-Station Taubstummengasse (Linie U1) nur wenige Gehminuten entfernt, was den Zugang zum U-Bahn-Netz erleichtert.?

PARKMÖGLICHKEIT:

Für Autofahrer stehen in der Umgebung mehrere Parkmöglichkeiten zur Verfügung. In der Floragasse 7a, befindet sich die Rainer Garage, ein familiengeführtes Unternehmen in dritter Generation, das sich um die Sicherheit der Fahrzeuge kümmert. Die Garage bietet großzügige und gut beleuchtete Parkplätze und richtet sich sowohl an Kurzparker als auch an Dauerparker. ?

RESÜMEE:

Diese Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung!

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap