

"3 ODER 4 ZIMMER? – UND LOGGIA DAZU?"



01. Eigentumswohnung 1040 Wien

Objektnummer: 1626_26903

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	ca. 1875
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 145,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaufpreis:	820.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



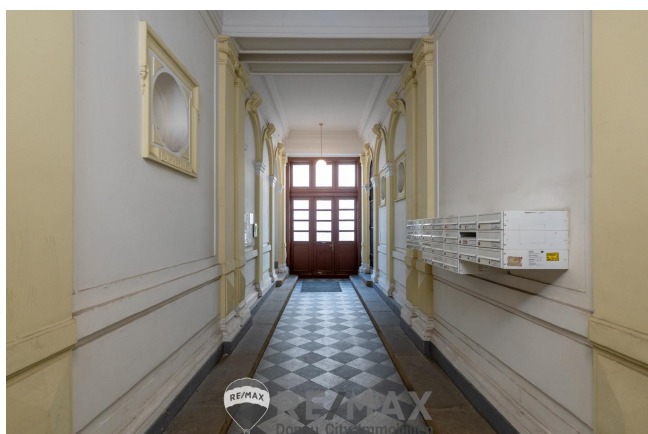
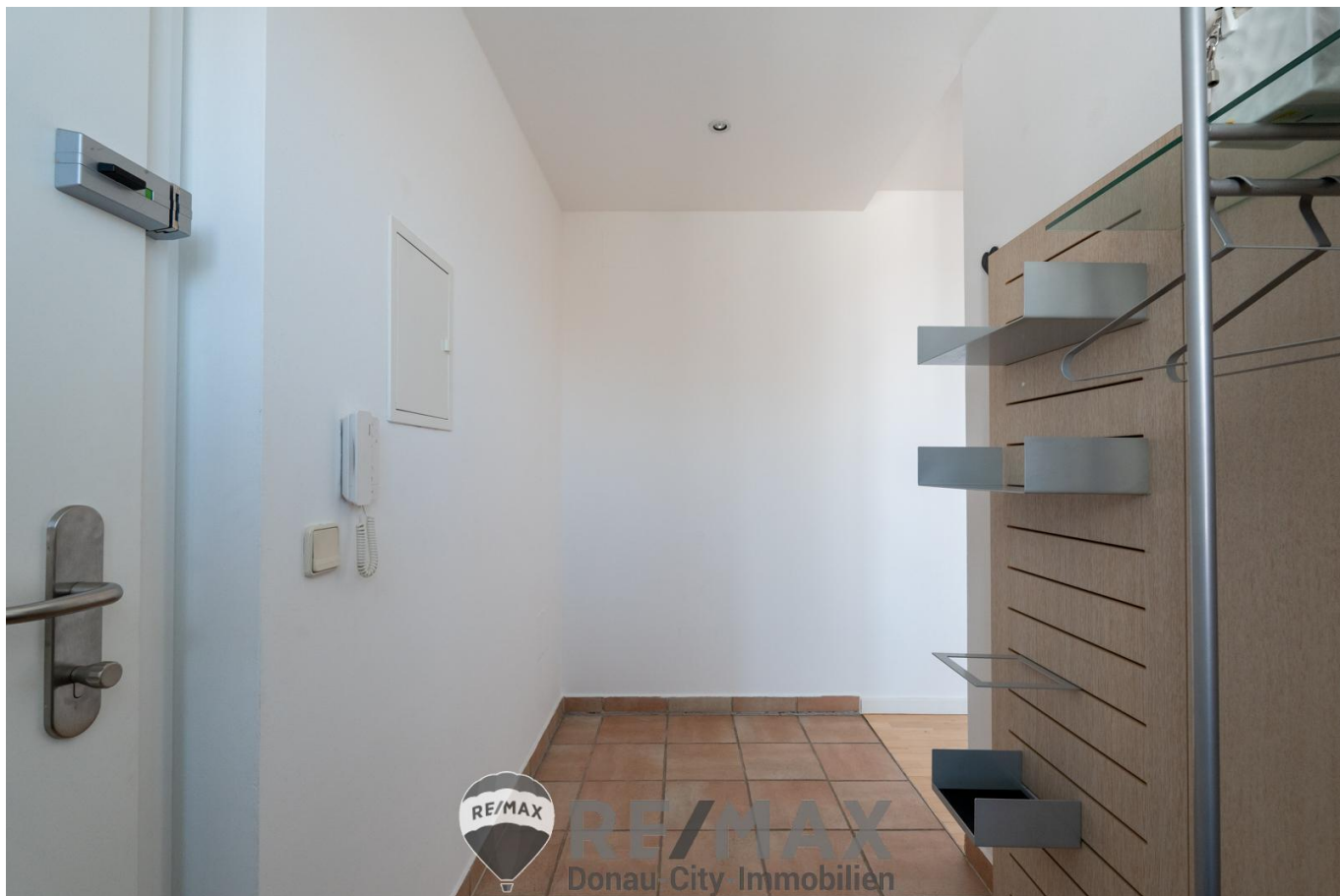
MMag. Günter Tuhy

RE/MAX Elite
Operngasse 26











WIR FEIERN

25 Jahre
RE/MAX
Donau-City-Immobilien



ERFOLG DURCH VERTRAUEN !



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Objektbeschreibung

"3 ODER 4 ZIMMER? – UND LOGGIA DAZU?"

Diese sehr attraktiv gestaltete Wohnung mit rund 110 m² Wohnfläche steht nun im begehrten 4. Bezirk zum Verkauf. Sie befindet sich in einem prachtvollen historischen Gebäude und entstand im Rahmen eines Dachgeschoßausbaus um 1995, wobei sie nun Altbauelemente mit modernem Wohnkomfort verbindet.

Im 4. Obergeschoss gelegen, empfängt die Wohnung mit großzügigen Räumen und einer gelungenen Aufteilung. Zwei helle Schlafzimmer und ein weitläufiger Wohnbereich mit offener Küche schaffen ein behagliches und zugleich repräsentatives Ambiente. Große Fenster fluten die Räume mit Licht und betonen die offene Verbindung zwischen Wohn-, Ess- und Kochbereich. Hochwertiger Parkettboden verleiht dem Interieur Wärme und Raffinesse, während die elegante, voll ausgestattete Küche keine Wünsche offenlässt.

Der durchdachte Grundriss eröffnet vielfältige Möglichkeiten und passt sich auch gehobenen Wohnansprüchen mühelos an. Das großzügige Wohnzimmer bietet genügend Raum, um bei Bedarf ein weiteres Schlafzimmer zu schaffen, ohne dabei an Wohnqualität einzubüßen. Zur Hofseite befand sich ursprünglich eine ca. 8 m² große Loggia, wie aus dem Grundrissplan ersichtlich ist.

Die Liegenschaft wurde ursprünglich 1875 von den Architekten G. Demski und J. Matasek errichtet und besticht bis heute durch ihre reich verzierte Fassade. Der Charme des historischen Gebäudes verbindet sich hier mit einem zeitgemäßen Wohngefühl. Zwei Badezimmer und zwei Toiletten unterstreichen den hohen Wohnkomfort. Sämtliche vorhandenen Möbelstücke, darunter Designklassiker von Ligne Roset, können auf Wunsch ohne Aufpreis übernommen werden. Ein Kellerabteil sowie ein Fahrradabstellraum im Innenhof runden das Angebot ab.

Die Lage im urbanen 4. Bezirk könnte kaum attraktiver sein. In unmittelbarer Umgebung finden sich ausgezeichnete Restaurants, lebendige Bars und ein breites Angebot an spezialisierten Geschäften und Dienstleistern. Nur wenige Schritte entfernt verleiht die neu gestaltete Wiedner Hauptstraße mit ihren Bäumen und Radwegen dem Viertel eine frische, moderne Note. Dank hervorragender Infrastruktur und idealer öffentlicher Anbindung bietet diese Adresse die perfekte Balance aus städtischem Leben und komfortabler Wohnqualität.

Kaufpreis: € 820.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 145.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf: D

ärmebedarf:

Faktor Gesa 1.92

mtenergieeffi

zienz:

Klasse D

Faktor Gesa

mtenergieeffi

zienz: