

**Premium-Wohnen beim Oberen Belvedere –  
Lebensqualität trifft Investmentchance - optionaler  
Garagenplatz möglich**



Rendering Wohnzimmer mit Blick zur Loggia

**Objektnummer: 1662\_3046**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You in Wien-Hernals**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

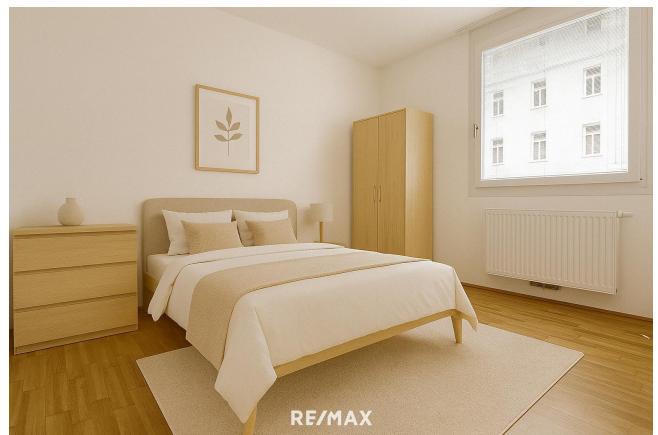
**Provisionsangabe:**

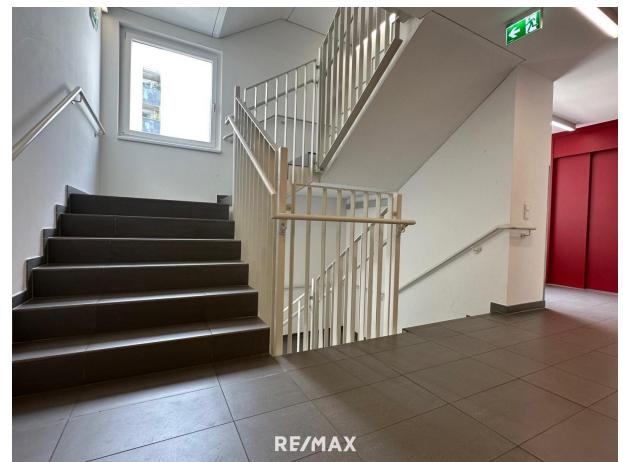
3.00 %

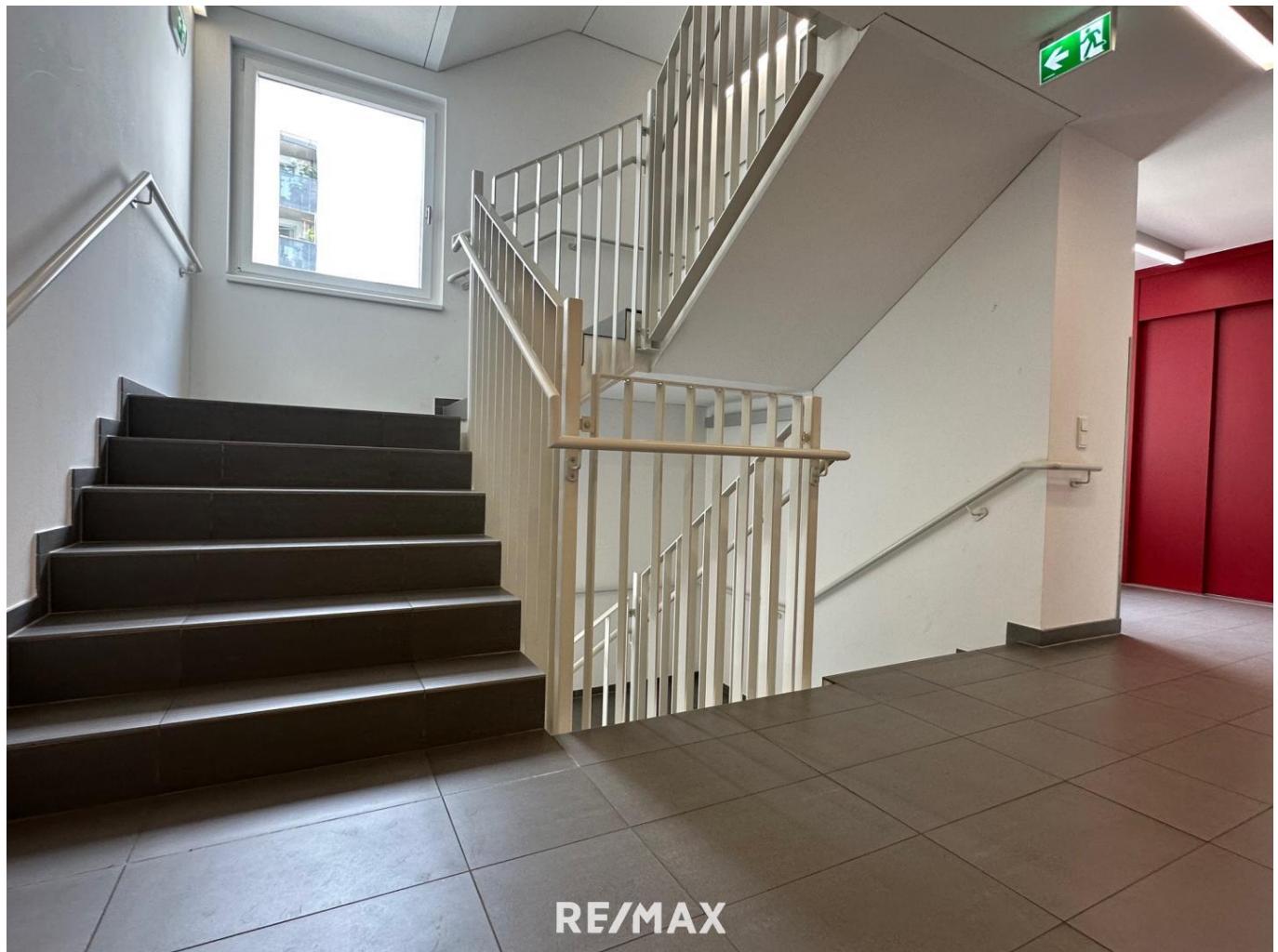
## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Winter**







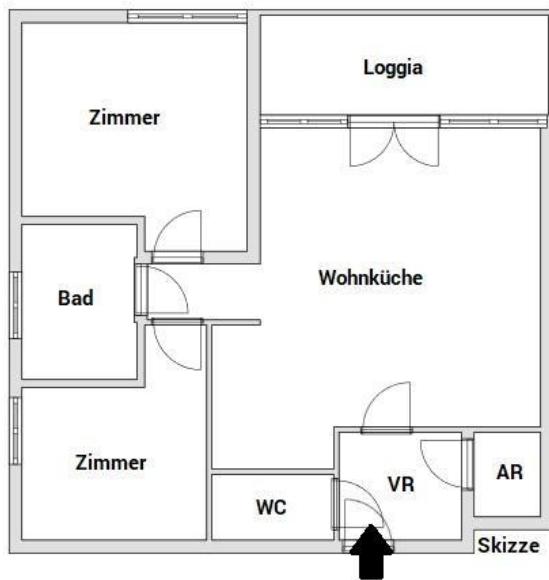
**GUTSCHEIN**

Kostenloser  
Marktwert-Check für  
Ihre Immobilie.

**Andreas Winter**  
0676 709 29 99  
aw@remax-4you.at

**RE/MAX**





RE/MAX

# Objektbeschreibung

Diese helle, freundlich gestaltete 3-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock eines modernen Neubaus aus dem Jahr 2013 vereint stilvollen Wohnkomfort mit durchdachter Funktionalität – ideal als Eigenheim oder als Anlage. Der barrierefreie Zugang, die großzügige Loggia und die hervorragende urbane Lage machen dieses Objekt zu einem echten Wohnhighlight.

Mit südwestlicher Ausrichtung überzeugt die Wohnung durch ihre hellen Räume und eine warme, einladende Wohnatmosphäre. Der offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit integrierter, moderner Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur Loggia – perfekt zum Entspannen und Genießen.

Zwei weitere helle Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer – hier ist Platz für Ihre Lebensgestaltung.

Das moderne Badezimmer ist mit Badewanne, Doppelwaschbecken und hochwertigen Armaturen ausgestattet. Ein separates WC, ein praktischer Abstellraum sowie ein zugehöriges Kellerabteil bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Raumaufteilung:

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- Zwei separat begehbarer Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken
- Separates WC
- Abstellraum
- Vorraum

Zusätzlich:

- Kellerabteil
- Loggia
- optionaler Garagenplatz: Kaufpreis EUR 39.000.- (BK Gesamt für Garage ca. EUR 42.-/Monat)

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der Gombrichgasse – einer der aufstrebendsten Wohngegenden Wiens. Die Kombination aus zentraler Lage und ruhigem Wohnumfeld macht diesen Standort besonders attraktiv. Der Wiener Hauptbahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie beste Nahversorgung. Für Erholung im Grünen sorgen der nahegelegene Schweizergarten und der Schlosspark Belvedere.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U-Bahn: U1 – Hauptbahnhof (ca. 5 Gehminuten)

- S-Bahn, Regional- und Fernzüge
- Straßenbahnlinien: D, O, 18
- Buslinien: 13A, 69A

Fazit:

Diese Wohnung ist eine perfekte Symbiose aus urbanem Lebensstil, Wohnqualität und moderner Architektur. Ob zur Eigennutzung oder als Investition – hier lohnt sich ein zweiter Blick!

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).