

## **Sonnige Wohnung mit perfektem Grünblick**



**Objektnummer: 1748/122**

**Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2021                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 58,00 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 36,00 kWh / m² * a    |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,77                  |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 469.000,00 €          |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                       |

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Au

### Provisionsangabe:

3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.

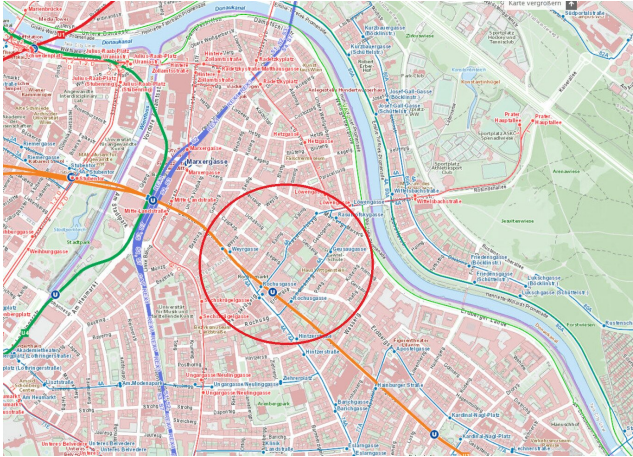
## Ihr Ansprechpartner

### Engel & Völkers Wien MMC

EUV Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 4 / 2  
1010 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







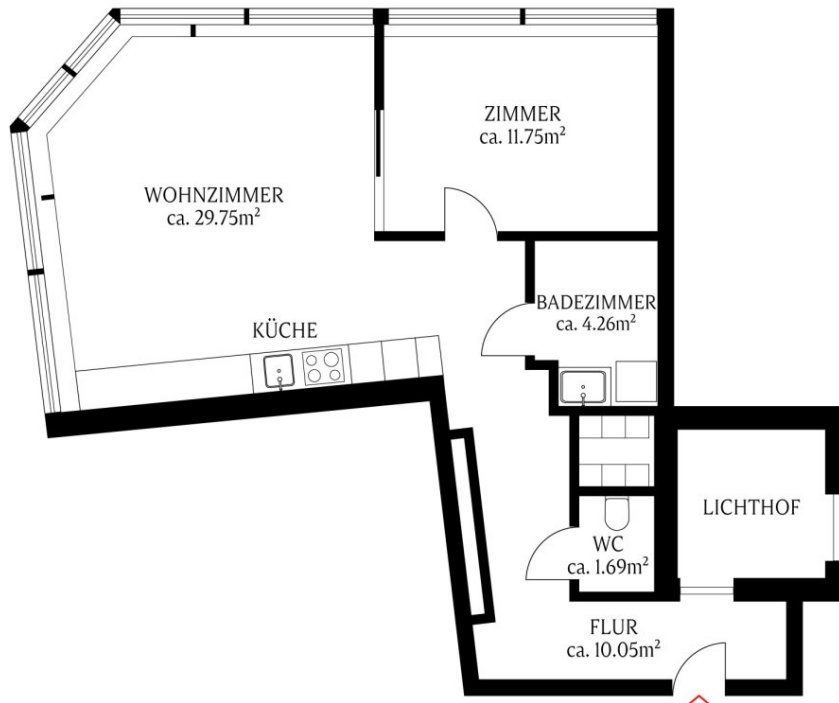














## Objektbeschreibung

In direkter Nachbarschaft zum Rochusmarkt und dem Palais Rasumofsky wurde im Jahr 2021 das Dachgeschoss eines stilvollen Jahrhundertwendehauses ausgebaut und moderne Neubauwohnungen geschaffen.

Das ca. 55 m<sup>2</sup> große Apartment befindet sich auf der ersten Dachgeschossebene und ist bequem sowie barrierefrei über den Lift erreichbar.

Ein besonderes Highlight ist der beeindruckende Rundumblick auf den Garten des Palais Rasumofsky, der sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus genossen werden kann. Die großzügige Wohnküche in Kombination mit einem Panorama-Eckfenster sorgt für ein außergewöhnliches Wohngefühl in einer der begehrtesten Lagen des 3. Bezirks.

Vom zentralen Vorraum aus gelangt man in den gemütlichen Wohn-/Essbereich. Schlafzimmer, Badezimmer und separates WC sind jeweils separat begehbar.

Abgerundet wird dieses attraktive Gesamtpaket durch eine Klimaanlage (derzeit in Installation), ein praktisches Kellerabteil sowie ausreichend Stauraum.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und eignet sich ideal als Stadtwohnung für Singles, Paare oder als wertbeständige Investmentmöglichkeit in Bestlage des 3. Bezirks.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap