

# **Perfekt geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Wiener Lage**



**KONEX**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 7678/314**

**Eine Immobilie von KONEX Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,97
<b>Kaufpreis:</b>	598.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	177,81 €
<b>USt.:</b>	17,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-Ing.(FH) Felix Koneczny**

KONEX Immobilien GmbH  
Alpenstraße 26  
5020 Salzburg

T +43 660 223 34 05

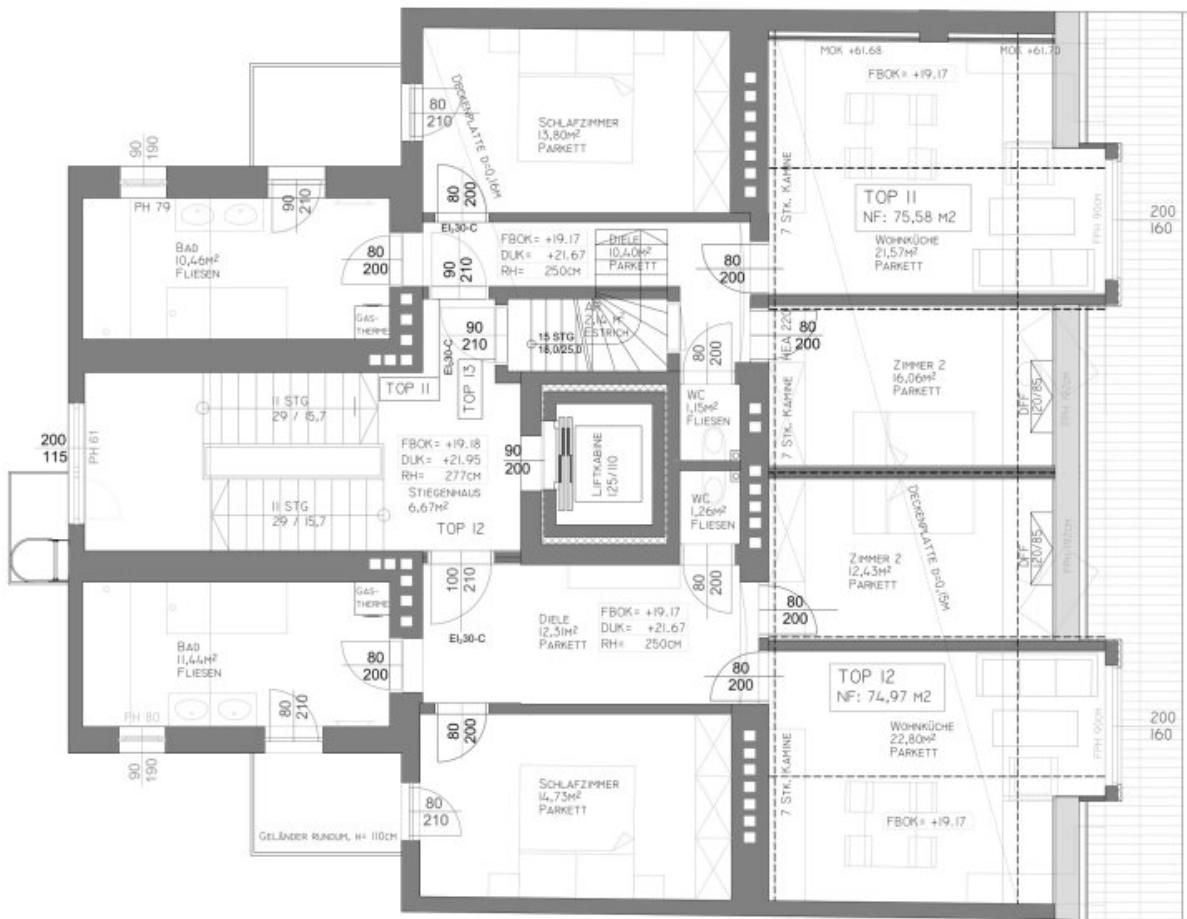
**KONEX**  
IMMOBILIEN



**KONEX**  
IMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung in einer charmanten Stadtvilla bietet urbanen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Mit ca. **75 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, einem **südseitigen Balkon** und einer geschmackvollen Erstbezugs-Ausstattung ist diese Wohnung ideal für anspruchsvolle Stadtbewohner.

## Raumaufteilung:

- Großzügiger Wohn-Ess-Bereich mit Zugang zum Balkon
- Master-Schlafzimmer
- Zweites Schlafzimmer / Homeoffice
- Zentraler Vorräum mit optimaler Raumaufteilung
- Modernes Badezimmer mit freistehender Badewanne, großem Duschbereich und Doppelwaschtisch
- Separates WC
- Praktisches Kellerabteil

## Ausstattung & Highlights:

- Stilvolle Kompletsanierung – Erstbezug
- Hochwertiger Parkettboden
- Zeitloses Badezimmerdesign mit Markenarmaturen
- Südseitiger Balkon mit angenehmem Ausblick
- Gasetagenheizung für individuelle Wärme- und Warmwasseraufbereitung

## **Lage & Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage im 4. Wiener Gemeindebezirk – der beliebten **Wieden**. Durch den **neu gestalteten Wiener Hauptbahnhof** und umliegende öffentliche Verkehrsmittel sind Sie optimal angebunden. Nahversorgung, Gastronomie, Kultur und Grünbereiche befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

## **Sonstiges:**

- **Verfügbar ab sofort**
- **Erstbezug nach Sanierung**
- **Unterkellert**
- **3 Zimmer / 2 Schlafzimmer / 1 Badezimmer / separates WC**
- Gesamtfläche: **ca. 75 m<sup>2</sup> + 4 m<sup>2</sup> Balkon**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap