

Wien

# Zwei-Zimmer-Wohnung in schöner Lage des 4. Bezirkes

Objektnummer: 2020344598



KAUFPREIS: 728.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 2020344598 - 1040 Wien**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 2020344598 - 1040 Wien**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>2020344598</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>728.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 62 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Provision</b>	<b>provisionsfrei</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2020</b>		

Objektnummer: 2020344598 - 1040 Wien

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Energieausweis gültig bis	<b>10.05.2027</b>	Endenergiebedarf	<b>34.42 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Befuerung	<b>Gas</b>		

Objektnummer: 2020344598 - 1040 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2020344598 - 1040 Wien

## Die Immobilie



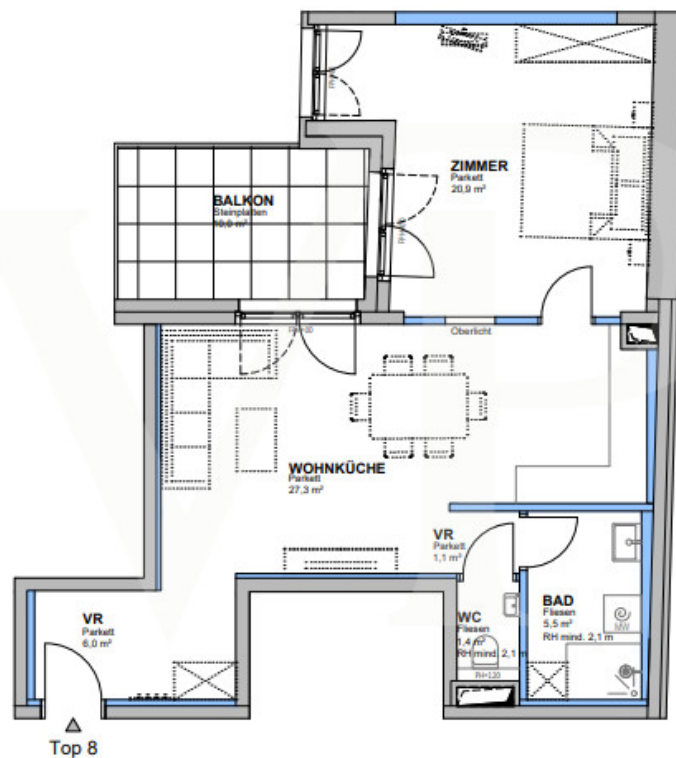
Objektnummer: 2020344598 - 1040 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2020344598 - 1040 Wien

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 2020344598 - 1040 Wien**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese Etagenwohnung liegt im 1. Obergeschoss und ist Richtung ruhigen Innenhof ausgerichtet.**

**Hier erwartet Sie ein Vorraum über welchen Sie in den offenen Wohnbereich mit Küche gelangen, ein großzügiges Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche und ein separates WC.**

**Dieses Neubauprojekt umfasst 34 Wohnungen auf 7 Etagen.**

**Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen haben Wohnflächen zwischen ca. 46 m<sup>2</sup> und ca. 110 m<sup>2</sup>.**

**Durch die zahlreichen bodentiefen Fensterelementen sind die Wohnungen lichtdurchflutet und hell.**

**Die Balkone, Terrassen und Dachterrassen sind von Stab-/Glasgeländer umgeben und laden zum Entspannen und Genießen im Freien ein.**

**Von der Garage mit den 13 PKW-Stellplätzen gelangt man bequem mit dem Aufzug in die jeweilige Wohnebene.**

**Objektnummer: 2020344598 - 1040 Wien**

## **Ausstattung und Details**

**Ihr neues Zuhause verfügt über einen hohen technischen Standard und eine besondere Ausstattung:**

- Videogegensprechanlage,
- raumweise steuerbare Außenrollos,
- Echtholzparkett in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Gängen,
- moderne Auswahl an Fliesen und Armaturen für die Nassräume,
- 2,20 m hohe Innentüren und vieles mehr.

**Objektnummer: 2020344598 - 1040 Wien**

## **Alles zum Standort**

**Der vierte Bezirk Wiens gehört zu den beliebtesten und begehrtesten Wohngegenden der Stadt.**

**In unmittelbarer Umgebung des Projektes sind der Naschmarkt, die Secession, der Karlsplatz und die Wiener Innenstadt – alles bequem zu Fuß erreichbar.**

**Beste Infrastruktur und Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz:**

**Die Straßenbahnlinien 1 und 62 bringen Sie in wenigen Minuten ins Zentrum von Wien oder in die Außenbezirke.**

**Wenige Gehminuten entfernt befinden sich die U1-Station Taubstummengasse und eine Station der Autobuslinie 13A, die zum Hauptbahnhof führt.**

**Zudem fährt die Badner Bahn entlang der Wiedner Hauptstraße und bringt Sie komfortabel aus der Stadt hinaus in das südliche Wiener Umland mit Thermenregion und Heurigenorten.**

**Objektnummer: 2020344598 - 1040 Wien**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Herten Immobilien GmbH**

---

**Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna**

**Tel.: +43 1 532 25 50**

**E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**