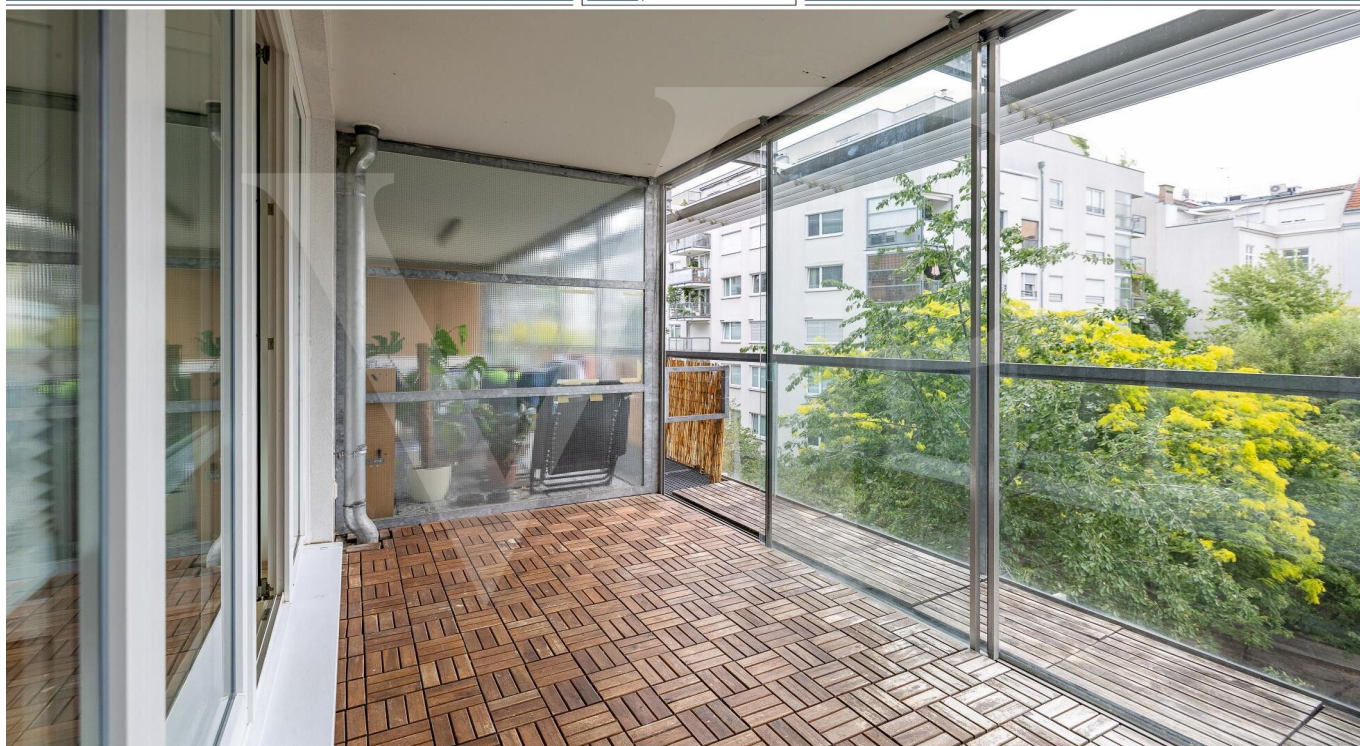


Wien, Leopoldstadt - Wien

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in begehrter Lage nahe dem Augarten

Objektnummer: 20263445021



KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53,09 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

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

Objektnummer: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Auf einen Blick

Objektnummer	20263445021
Wohnfläche	ca. 53,09 m ²
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	398.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	3% zzgl. UST
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Energieausweis gültig bis	11.07.2029
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	1038.31 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Die Immobilie



Objektnummer: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Die Immobilie



Objektnummer: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Die Immobilie



Objektnummer: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Die Immobilie



Objektnummer: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Die Immobilie



Objektnummer: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Die Immobilie



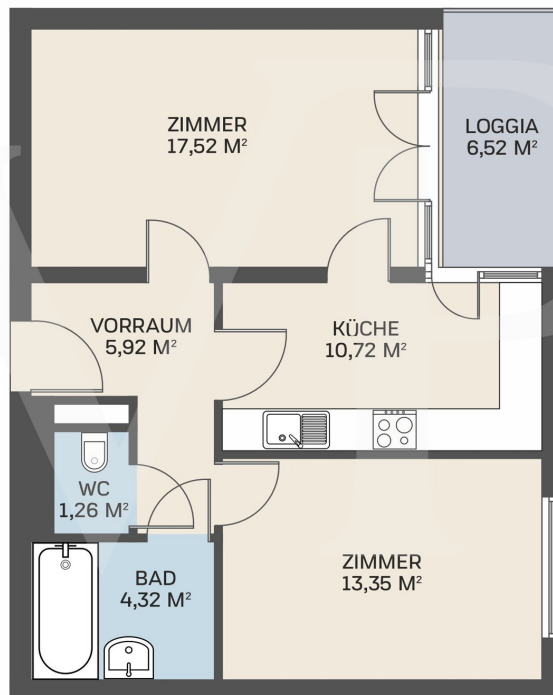
Objektnummer: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Die Immobilie



Objektnummer: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - 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: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Ein erster Eindruck

In einer der gefragtesten Wohnlagen des 2. Wiener Gemeindebezirks erwartet Sie eine hervorragend aufgeteilte Wohnung mit zwei Zimmern, die durch ihren durchdachten Grundriss, eine Loggia mit schönem Grünblick sowie die ausgezeichnete Infrastruktur überzeugt. Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zum Augarten und verbindet urbanes Leben mitten in Wien mit der Ruhe und dem Grün des nahegelegenen Parks.

Ob als Eigenheim oder als attraktive Anlage, diese Immobilie bietet beste Voraussetzungen für ein komfortables Leben in einer der beliebtesten Gegenden Wiens.

Das helle, großzügige Wohnzimmer bietet viel Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Essbereich und überzeugt durch seine angenehme Raumgröße. Auch das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen großen Kleiderschrank und sorgt durch seine ruhige Lage für erholsame Nächte.

Ein besonderes Highlight ist die separate Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist und ausreichend Arbeitsfläche sowie Stauraum bietet. Sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Loggia, die mit ihrem schönen Grünblick der ideale Ort für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Stunden nach einem langen Arbeitstag ist.

Das Badezimmer präsentiert sich hochwertig ausgestattet, mit stilvollen Materialien, einer luxuriösen Dusche sowie stimmungsvoller LED Beleuchtung, die für ein angenehmes Ambiente sorgt.

Zusätzlich stehen im Haus Tiefgaragenstellplätze zur Miete zur Verfügung, praktisch für alle, die ihr Fahrzeug sicher und wettergeschützt unterbringen möchten.

Objektnummer: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Alles zum Standort

Nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt liegt der Augarten, eine der ältesten und schönsten barocken Parkanlagen Wiens. Auf über 50 Hektar laden gepflegte Grünflächen, prachtvolle Baumalleen und weitläufige Spazierwege zum Verweilen, Sporttreiben oder Entspannen im Grünen ein. Ob beim Joggen am Morgen, einem Spaziergang mit dem Hund oder einem ruhigen Nachmittag im Park, der Augarten ist ein wertvoller Rückzugsort direkt vor der Haustüre.

Auch die Nahversorgung überzeugt auf ganzer Linie. Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants und Apotheken liegen allesamt in Gehdistanz, ebenso Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen, die sich alle in der unmittelbaren Umgebung befinden.

Auch verkehrstechnisch ist die Wohnung bestens angebunden. Mehrere Straßenbahn und Buslinien halten in kurzer Gehdistanz und verbinden Sie rasch mit allen Teilen Wiens. Die U Bahn liegt ebenfalls in der Nähe, sodass sowohl die Wiener Innenstadt als auch wichtige Verkehrsknotenpunkte bequem zu erreichen sind.

Für Autofahrer bietet die Umgebung zusätzliche Vorteile. Über die nahen Hauptverkehrsachsen gelangen Sie zügig zur Donauuferautobahn (A22), zur Südosttangente (A23) sowie in Richtung Flughafen Wien oder ins Umland. Dennoch bleibt die Wohnlage selbst angenehm ruhig, ein seltener Vorteil bei so guter infrastruktureller Anbindung.

Sag mir gern noch die genauen Gehminuten, Linien, die nächste U Bahn Station sowie die Distanz zur Autobahn, dann baue ich die konkreten Angaben direkt ein.

Objektnummer: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com