

Wien, Leopoldstadt - Wien

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

Número de propiedad: 20263445021



PRECIO DE COMPRA: 398.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 53,09 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

De un vistazo

Número de propiedad	20263445021
Superficie habitable	ca. 53,09 m ²
Piso	3
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	2002
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	398.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	3% zzgl. UST
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 6 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	11.07.2029	Demanda de energía final	1038.31 kWh/m²a
Fuente de energía	Distrito	Clase de eficiencia energética	B
		Año de construcción según el certificado energético	2002

Número de propiedad: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

La propiedad



Número de propiedad: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

La propiedad



Número de propiedad: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

La propiedad



Número de propiedad: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

La propiedad



Número de propiedad: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

La propiedad



Número de propiedad: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

La propiedad



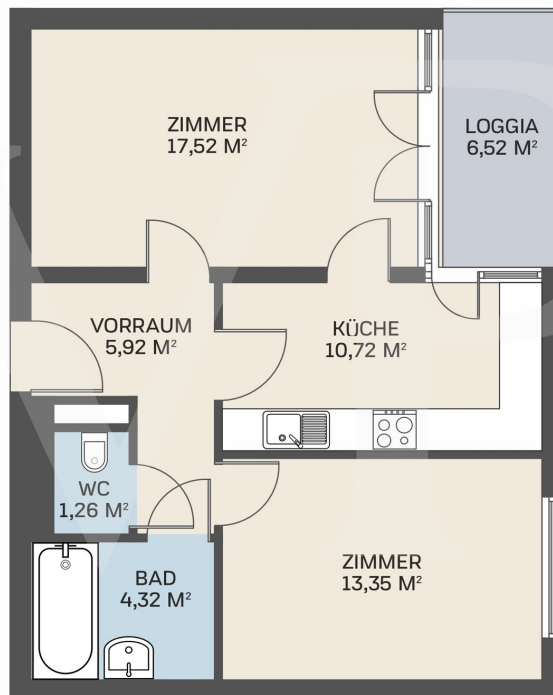
Número de propiedad: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

La propiedad



Número de propiedad: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com