

Wien

## Appartement exclusif de 3 pièces avec 2 balcons en plein cœur de Vienne (1020).

**CODE DU BIEN: 202234400062**



**PRIX D'ACHAT: 1.124.693 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 118 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 202234400062 - 1020 Wien**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 202234400062 - 1020 Wien**

## En un coup d'œil

|                        |                                             |
|------------------------|---------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 202234400062                                |
| Surface habitable      | ca. 118 m <sup>2</sup>                      |
| Pièces                 | 3                                           |
| Chambres à coucher     | 2                                           |
| Salles de bains        | 2                                           |
| Année de construction  | 2024                                        |
| Place de stationnement | 123 x Parking souterrain, 50000 EUR (Vente) |

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.124.693 EUR              |
| Type                         | Etage                      |
| Commission pour le locataire | 3% vom Kaufpreis zzgl. USt |
| État de la propriété         | Première occupation        |
| Aménagement                  | WC invités                 |

**CODE DU BIEN: 202234400062 - 1020 Wien**

## Informations énergétiques

|                                                  |                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol                                                                                                     |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 30.01.2030                                                                                                               |
| Source<br>d'alimentation                         | Chauffage à distance                                                                                                     |
| Informations<br>énergétiques                     | Lors de la création du<br>document, son<br>diagnostic de<br>performance<br>énergétique n'était pas<br>encore disponible. |

**CODE DU BIEN: 202234400062 - 1020 Wien**

## La propriété



CODE DU BIEN: 202234400062 - 1020 Wien

## La propriété



**CODE DU BIEN: 202234400062 - 1020 Wien**

## Une première impression

Avec un souci du détail exceptionnel, ce bâtiment historique est revitalisé et agrandi grâce à des éléments contemporains. L'appartement et l'extension complète devraient être achevés en 2024. Tout en préservant la structure d'origine, le projet privilégie les équipements modernes et une conception spatiale intelligente. Il en résulte une symbiose réussie entre ancien et nouveau, tout aussi captivante. Outre un agencement bien pensé et une vue imprenable depuis le balcon, les futurs résidents bénéficieront de services haut de gamme et d'un concierge dédié. Ce bien d'exception séduit particulièrement par son emplacement privilégié : en plein cœur de l'animation, il est entouré de verdure et offre un accès facile aux loisirs.

**CODE DU BIEN: 202234400062 - 1020 Wien**

## Détails des commodités

- Fußbodenheizung
- Klimaanlage (in den Regelgeschossen vorbereitet, in den DG-Einheiten ausgeführt)
- hochwertigen Markenbädern, Armaturen und Sanitärprodukten
- hauseigener Fitnessraum und Wellnessbereich
- Sonnige Balkone in den ruhigen Innenhof
- Co-Office Working Spaces
- Gästeapartments
- Imposantes Treppenhaus im Jugendstil
- Attraktive City-Lage
- Perfekte Anbindung & ausgezeichnete Infrastruktur
- Hauseigene Tiefgarage
- Service-Annehmlichkeiten wie Concierge-Dienst

**CODE DU BIEN: 202234400062 - 1020 Wien**

## Tout sur l'emplacement

Der Erstbezug begeistert vor allem durch seine attraktive Lage: direkt im Geschehen, dabei aber viel Grün und Naherholungsmöglichkeiten in alle Himmelsrichtungen.

Der vor der Tür gelegene Donaukanal lädt nicht nur Sportbegeisterte zum Radfahren und Joggen sondern auch Spaziergänger und Nachtschwärmer zum Flanieren und Verweilen ein. Auch die Summerstage ist nur einen Steinwurf entfernt.

Direkt hinter der Immobilie befindet sich der 52 Hektar große Augarten, eine der ältesten barocken Gartenanlagen Wiens. Perfekt für eine morgendliche Laufrunde, einen gemütlichen Familiennachmittag am Spielplatz oder ein abendliches Glas Wein im Gastgarten.

Die hauseigene Tiefgarage bietet entsprechenden Komfort für Autofahrer, die Anbindung an die Lände sowie die rasche Erreichbarkeit der Autobahn sorgen für schnelles Vorankommen. Auch jene, die öffentliche Verkehrsmittel bevorzugen, werden glücklich: Mit der Straßenbahn 31, den Bussen 5A und 5B und natürlich der U4 ist man öffentlich ideal vernetzt.

3 min zu Fuß zum Donaukanal

5 min zu Fuß in den Augarten

5 min zu Fuß zur U-Bahn Station Roßauer Lände (U4)

15 min zu Fuß in den 1. Bezirk

20 min mit dem Auto zum Flughafen

**CODE DU BIEN: 202234400062 - 1020 Wien**

## **Plus d'informations**

Das Gebäude vereint State-of the Art-Energiekonzepte mit dem Anspruch an moderne Bau- & Wohnweise. Heizung und Kühlung werden über eine Wasser-Wärme-Pumpe umgesetzt. Grüner Strom, gemeinsam mit der eigenen Photovoltaikanlage auf dem Dach und in Verbindung mit Geothermie aus dem Donaukanal machen das Penthouse so weitgehend unabhängig von fossilen Energieträgern. Nur noch für die Spitzenabdeckung wird Fernwärme verwendet. Durch den hohen Wirkungsgrad dieses innovativen Energiekonzeptes wird eine bedeutende jährliche CO2-Reduktion erzielt.

**CODE DU BIEN: 202234400062 - 1020 Wien**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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