

Wien, Wieden – Wien

# Appartement avec terrasse à Wieden

CODE DU BIEN: 20253447015



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

PRIX D'ACHAT: 1.480.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 143,9 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

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

CODE DU BIEN: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	20253447015
Surface habitable	ca. 143,9 m²
Etage	4
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2010
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 55000 EUR (Vente)

Prix d'achat	1.480.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	3% zuzüglich 20% USt.
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	28.06.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	109.80 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2010



CODE DU BIEN: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## La propriété





CODE DU BIEN: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## La propriété





CODE DU BIEN: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## La propriété





CODE DU BIEN: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## La propriété





CODE DU BIEN: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## La propriété





CODE DU BIEN: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## La propriété



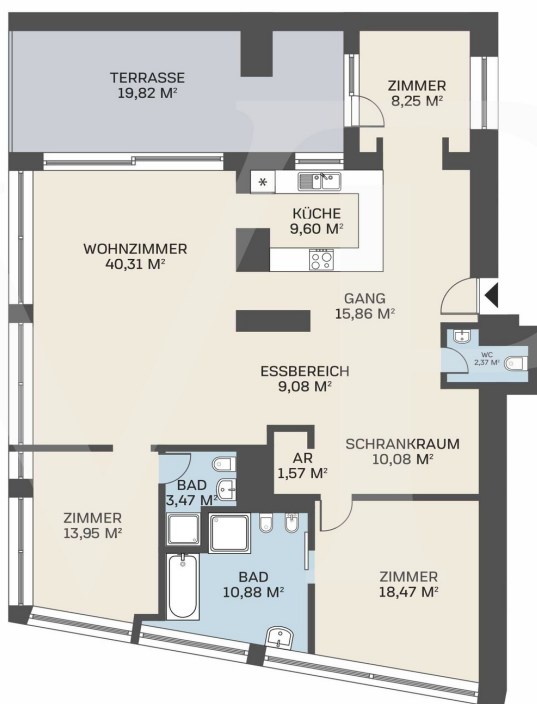
CODE DU BIEN: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien**

## Une première impression

Cet appartement exclusif, idéalement situé dans le 4<sup>e</sup> arrondissement de Vienne, allie modernité, design haut de gamme et confort urbain. Offrant une surface habitable d'environ 144 m², il bénéficie d'une impression d'espace, d'une terrasse abritée de 20 m² et de prestations luxueuses et de grande qualité. L'appartement est idéalement situé dans le 4<sup>e</sup> arrondissement (1040), l'un des quartiers les plus prisés de la capitale. Toutes les commodités, restaurants, cafés et attractions culturelles sont facilement accessibles. Le métro, à quelques pas, garantit un accès aisé aux transports en commun. Une place de parking en garage est également disponible au prix de 55 000 €. Située rue Argentinierstraße, elle se trouve à seulement 2 minutes à pied de l'appartement.

Appartement spacieux et lumineux, baigné de lumière naturelle • Mobilier élégant et raffiné • Terrasse calme et abritée, idéale pour se détendre en plein air • Matériaux haut de gamme et cadre de vie moderne • Emplacement en centre-ville avec excellentes infrastructures • Cuisine américaine exclusive équipée d'électroménager haut de gamme Miele • Salle de bains luxueuse avec baignoire d'angle, bidet et WC • Salle d'eau supplémentaire avec douche et WC • WC invités séparé • Parquet élégant en bois massif • Chauffage au sol dans toutes les pièces de vie • Chaudière à condensation Vaillant moderne



CODE DU BIEN: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## Détails des commodités

- 3,5 Zimmer
- 2 Bäder
- 3 WC's
- begehbare Garderobe
- Terrasse
- Fußbodenheizung
- 3-fach Iso Holz/Alu-Fenster
- Kellerabteil

**CODE DU BIEN: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien**

## Tout sur l'emplacement

Bedingt durch die innerstädtische Lage sind zahlreiche Geschäfte und Nahversorger des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar. Bäckereien, Cafes und Restaurants sorgen für Ihr leibliches Wohl, mit Boutiquen und zahlreichen Shops kommt das Einkaufserlebnis auch nicht zu kurz.

Mit der U1 Station Südtiroler Platz/Hauptbahnhof - Ausgang Weyringergasse sind Sie in wenigen Minuten in ihrer Traumwohnung.

ZUR "ARGENTINIERSTRASSE NEU" (aus [wien.gv.at](https://wien.gv.at)):

Die Umgestaltung der 1,3 Kilometer langen Argentinierstraße wurde nach rund einem Jahr Bauzeit im Dezember 2024 abgeschlossen. Die wichtige Nord-Süd-Verbindung im 4. Bezirk wurde in eine begrünte und verkehrsberuhigte Fahrradstraße nach niederländischem Vorbild umgebaut.

Durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen mit 70 neuen Bäumen, rund 100 Beeten, Entsiegelungsmaßnahmen, Verkehrsberuhigung und viel Platz für das Zu-Fuß-Gehen wurde die Lebensqualität im Grätzl weiter erhöht.

Fahrräder und Kfz teilen sich die Fahrbahn, Radfahrende haben Vorrang.

CODE DU BIEN: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – 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)