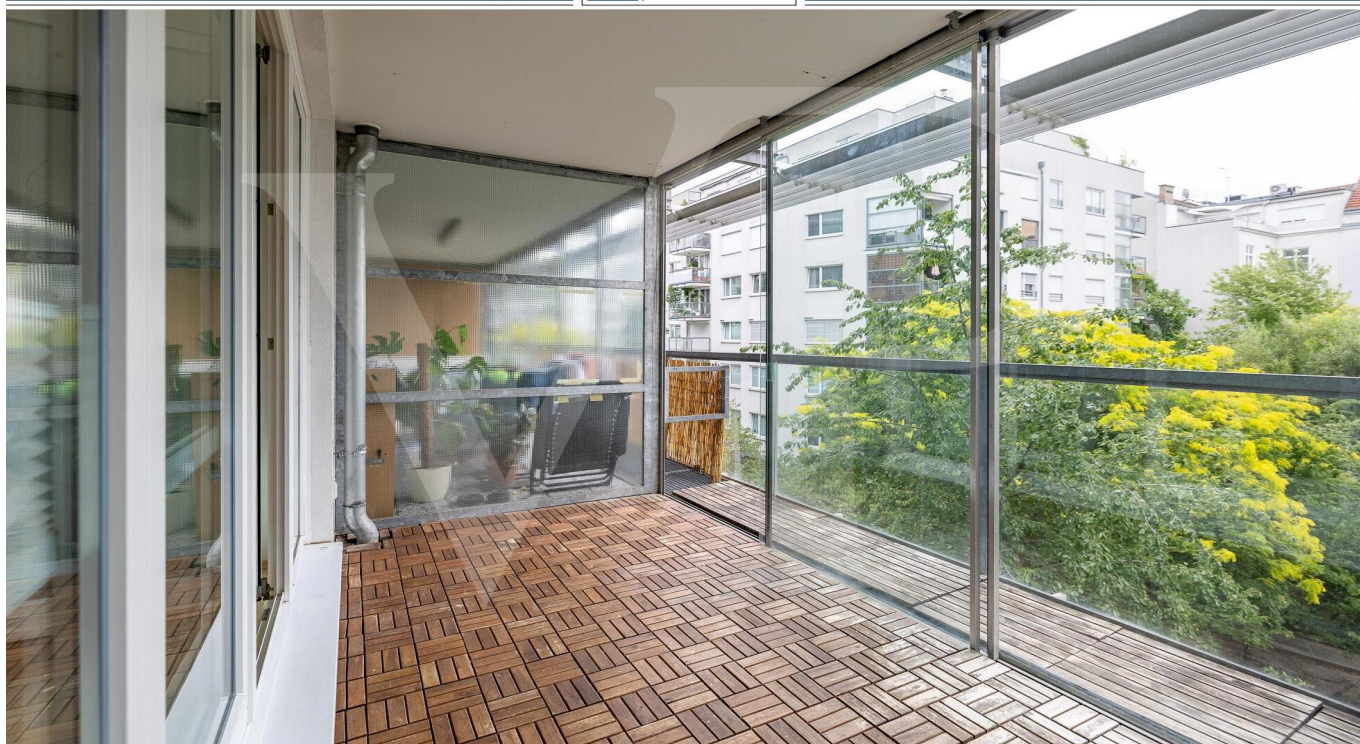


Wien, Leopoldstadt - Wien

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

CODE DU BIEN: 20263445021



PRIX D'ACHAT: 398.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 53,09 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

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

CODE DU BIEN: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	20263445021
Surface habitable	ca. 53,09 m ²
Etage	3
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2002
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	398.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	3% zzgl. UST
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 6 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Certification énergétique valable jusqu'au	11.07.2029
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	1038.31 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

La propriété



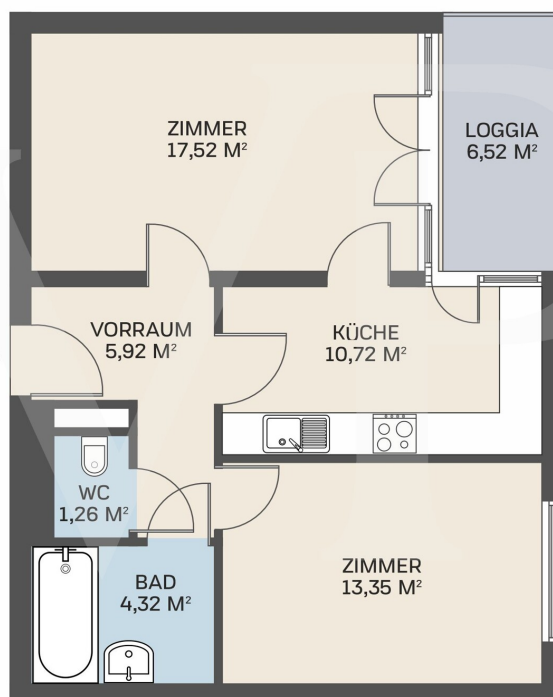
CODE DU BIEN: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - 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: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - 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

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

www.von-poll.com