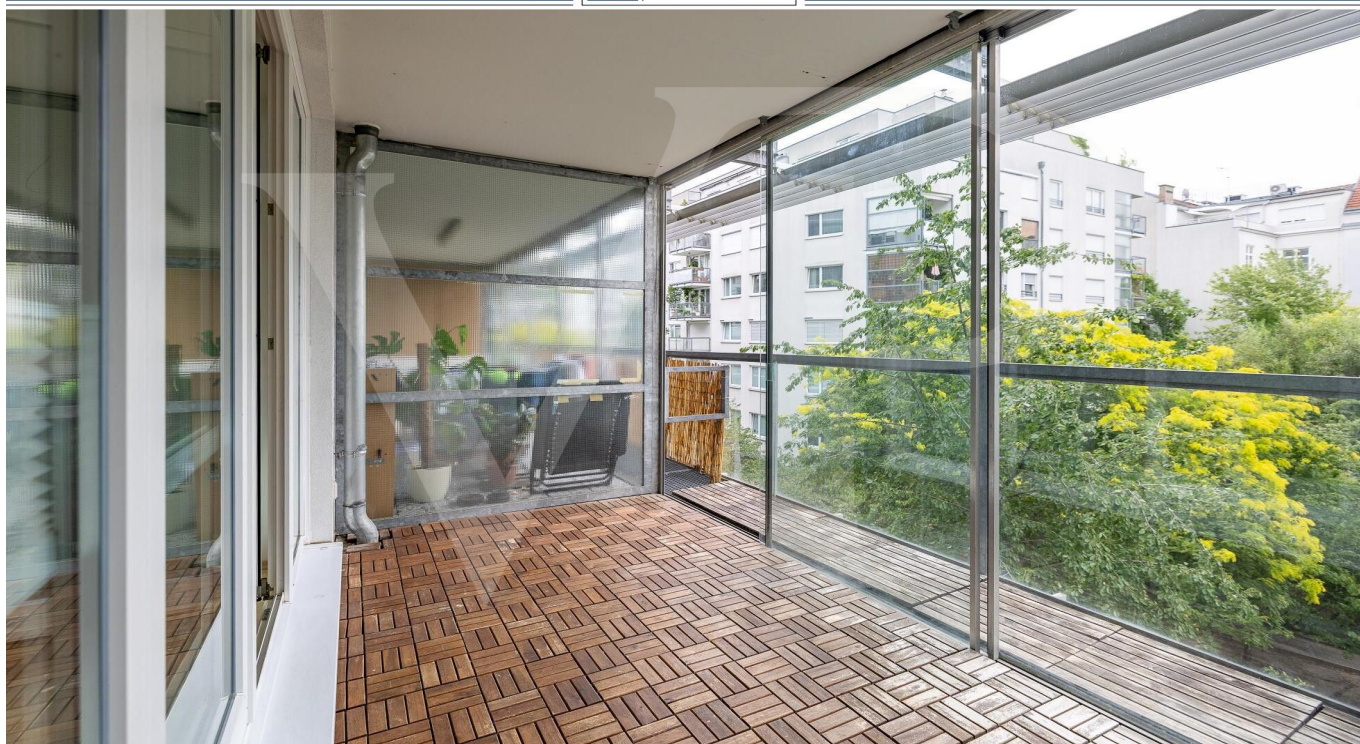


Wien, Leopoldstadt - Wien

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

Codice oggetto: 20263445021



PREZZO D'ACQUISTO: 398.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 53,09 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

A colpo d'occhio

Codice oggetto	20263445021
Superficie netta	ca. 53,09 m ²
Piano	3
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2002
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	398.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	3% zzgl. UST
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 6 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	11.07.2029	Consumo energetico	1038.31 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

La proprietà



Codice oggetto: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

La proprietà



Codice oggetto: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

La proprietà



Codice oggetto: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

La proprietà



Codice oggetto: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

La proprietà



Codice oggetto: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

La proprietà



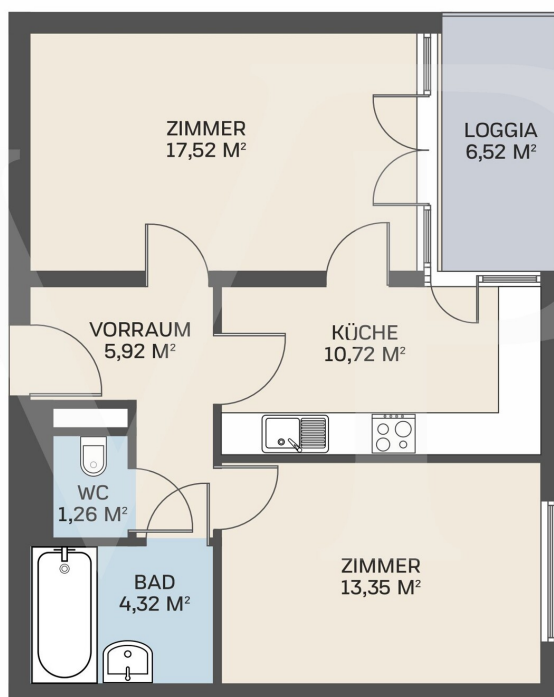
Codice oggetto: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

La proprietà



Codice oggetto: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com