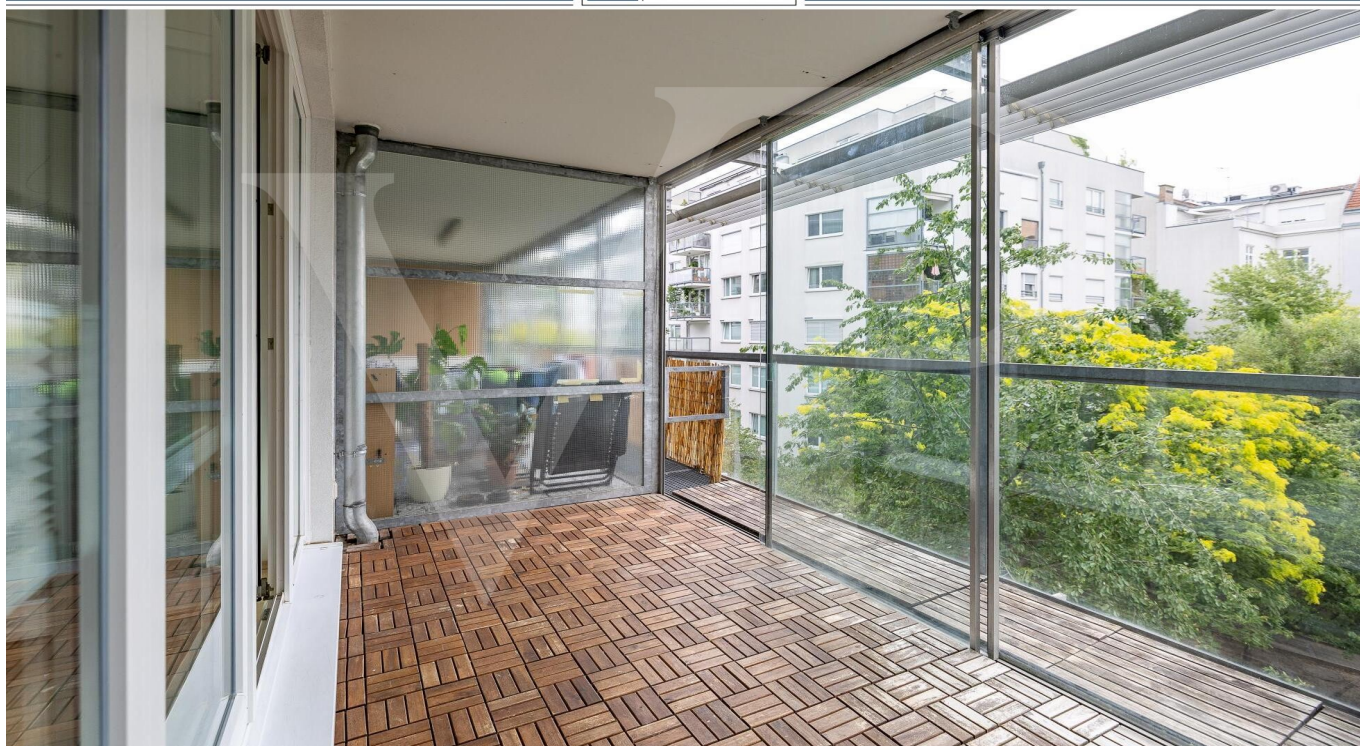


Wien, Leopoldstadt - Wien

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

Número da propriedade: 20263445021



PREÇO DE COMPRA: 398.000 EUR • ÁREA: ca. 53,09 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Numa vista geral

Número da propriedade	20263445021
Área	ca. 53,09 m ²
Piso	3
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	2002
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	398.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	3% zzgl. UST
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 6 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	11.07.2029	Procura final de energia	1038.31 kWh/m²a
Aquecimento	Aquecimento urbano	Classificação energética	B
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2002

Número da propriedade: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

O imóvel



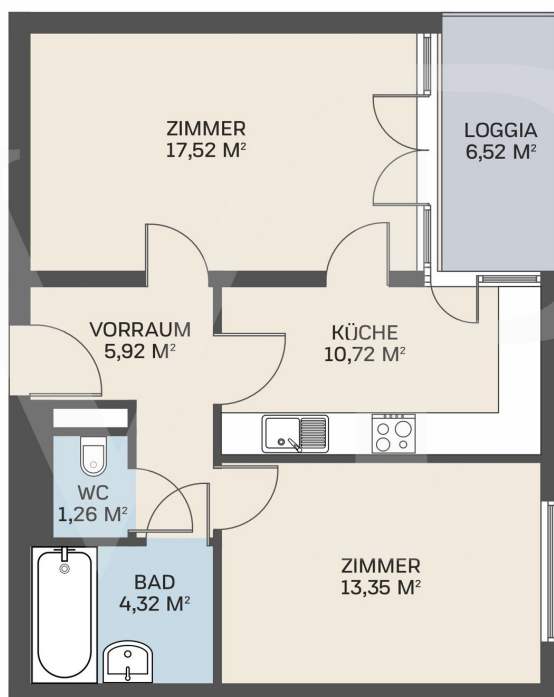
Número da propriedade: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Uma primeira impressão

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 da propriedade: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com