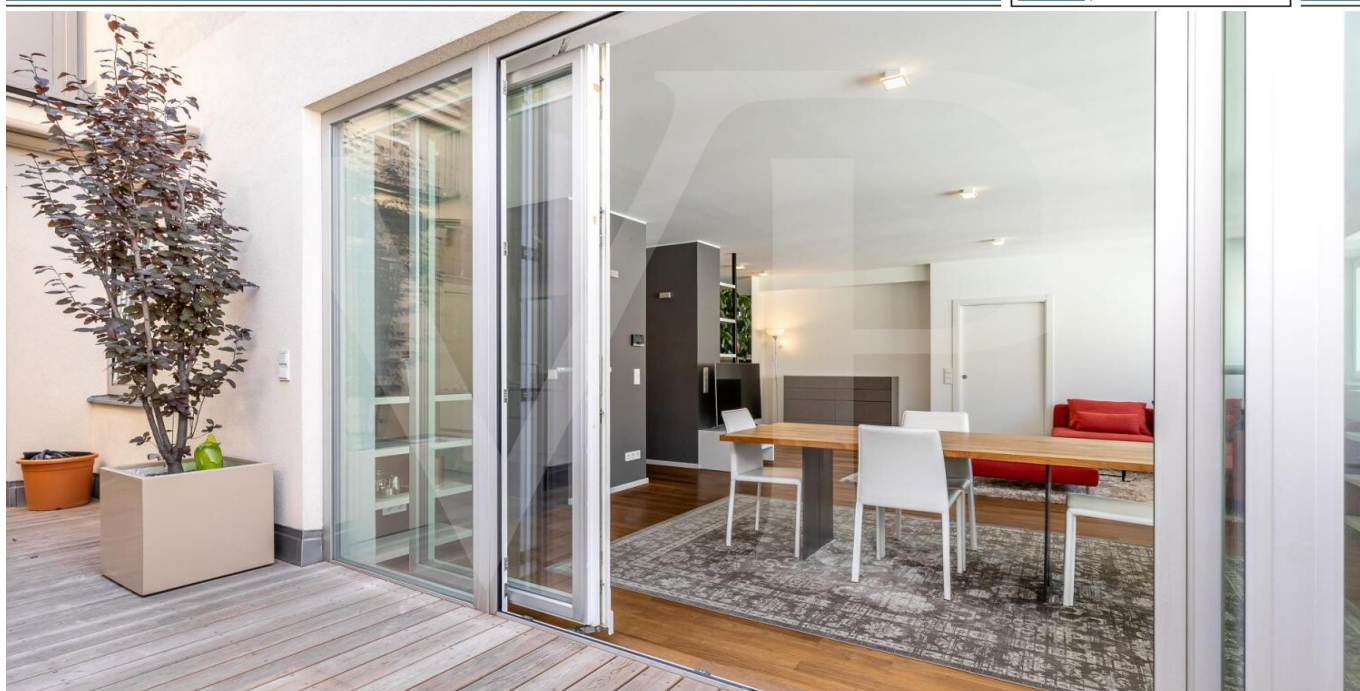


Wien, Wieden – Wien

# Terrassenwohnung in Wieden

CODE DU BIEN: 20253447015



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

PRIX D'ACHAT: 1.650.000 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                 | 1.650.000 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 à l'étage |
| Chauffage                                        | Gaz                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 28.06.2030          |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                 |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 109.80 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | B                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>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



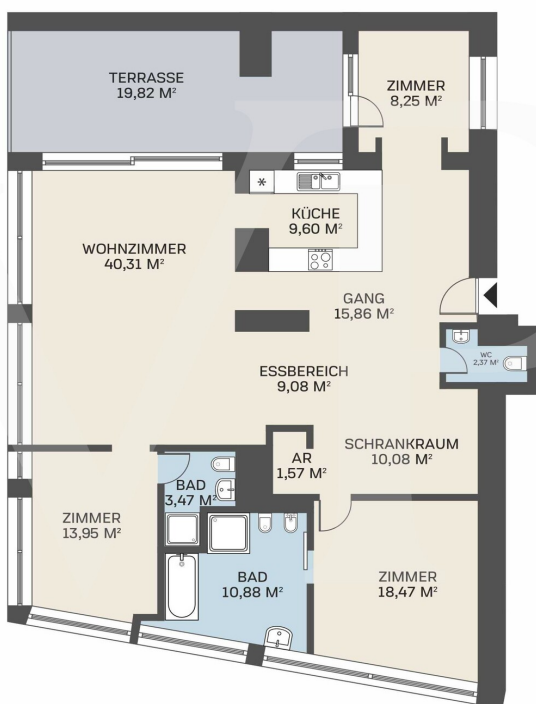
CODE DU BIEN: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## 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

Diese exklusive Eigentumswohnung in bester Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks vereint modernes Wohnen mit hochwertigem Design und urbanem Komfort. Auf rund 144m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie großzügiges Raumgefühl, eine windgeschützte Terrasse (20m<sup>2</sup>) sowie luxuriöse Ausstattung auf höchstem Niveau.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Innenstadtlage in 1040 Wien, einem der begehrtesten Bezirke der Hauptstadt. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés und kulturelle Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die U-Bahn ist fußläufig erreichbar, was eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz garantiert.

Zu der angebotenen Terrassenwohnung kann auch ein Garagenstellplatz für Ihren PKW um € 55.000,- im Eigentum erworben werden. Dieser befindet sich in der Argentinierstraße und ist zu Fuß in 2 Minuten erreichbar.

Großzügiger, offener Grundriss mit natürlichem Lichteinfall

- Stilvolle, geschmackvolle Einrichtung
- Ruhige, windgeschützte Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien
- Hochwertige Materialien und modernes Wohnambiente
- Innenstadtlage mit bester Infrastruktur

- Exklusive Einbauküche mit hochwertigen Miele-Geräten, offen gestaltet
- 1 Luxusbad mit Eckbadewanne, Bidet und WC
- 1 weiteres Badezimmer mit Dusche und WC
- 1 separates Gäste-WC
- Edler Holzparkettboden
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Moderne Brennwerttherme von Vaillant

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)