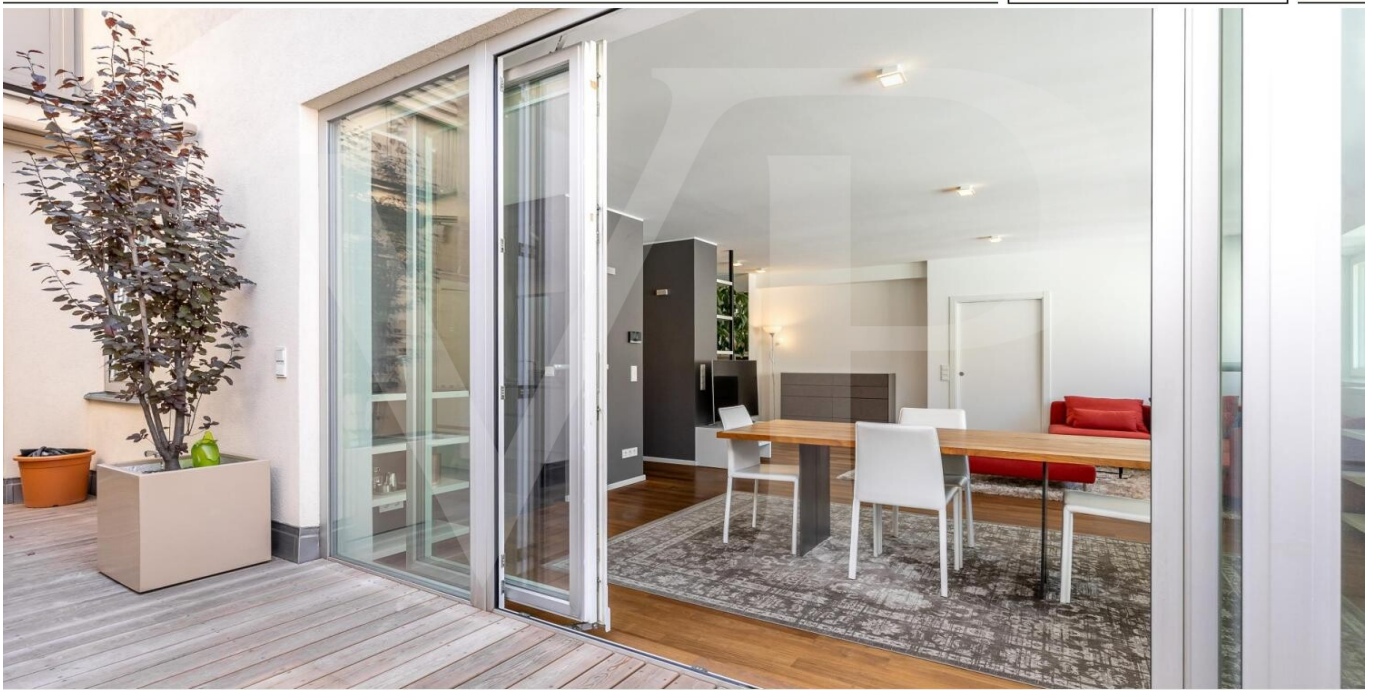


Wien, Wieden – Wien

Terrassenwohnung in Wieden

????????? ??????????: 20253447015



www.von-poll.com

???? ??????: 1.650.000 EUR • ??????????: ca. 143,9 m² • ??????: 3

???????? ??????????: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

?? ??? ??????

???????? ??????????	20253447015
????????????	ca. 143,9 m ²
???????	4
????????	3
???????????? ??	2
?????????	
?????????	2
???? ?????????????	2010
????? ?????????????	1 x ????????? ?????????, 55000 EUR (???????)

????? ???????	1.650.000 EUR
????????????	???????
????????????	3% zuzüglich 20% USt.
?????????	???????
?????????????	
???????	?????????, WC ?????????????

???????? ??????????: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	???????? ??????? ??????????	109.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	28.06.2030	?????????? ?????????????? ??????????	B
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2010

???????? ??????????: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

?? ?????????



???????? ??????????: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

?? ????????



???????? ??: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

?? ???????



???????? ??: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

?? ???????



???????? ??????????: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

?? ????????



???????? ??: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

?? ???????



???????? ??????????: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

?? ????????



???????? ??: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

?? ???????



???????? ??: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

?? ???????



???????? ??????????: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

?? ????????



???????? ??????????: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

?? ????????



???????? ??????????: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

?? ????????



???????? ??????????: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

?? ????????



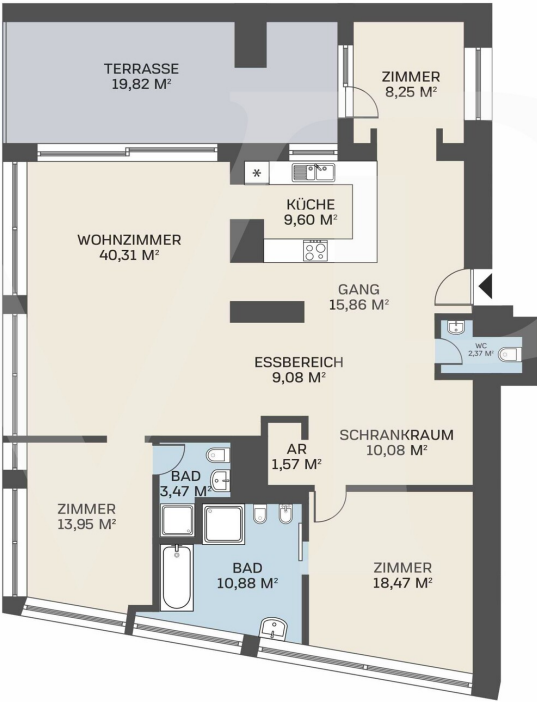
???????? ??????????: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

?? ????????



???????? ??: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ????????? ??? ??????????.

??????? ???????: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

??? ?????? ??????????

Diese exklusive Eigentumswohnung in bester Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks vereint modernes Wohnen mit hochwertigem Design und urbanem Komfort. Auf rund 144m² Wohnfläche bietet sie großzügiges Raumgefühl, eine windgeschützte Terrasse (20m²) 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

???????? ??????????: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

???????????????? ???? ?????????

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

???????? ??????????: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

??? ??? ??? ???????????

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):

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.

???????? ??????????: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com