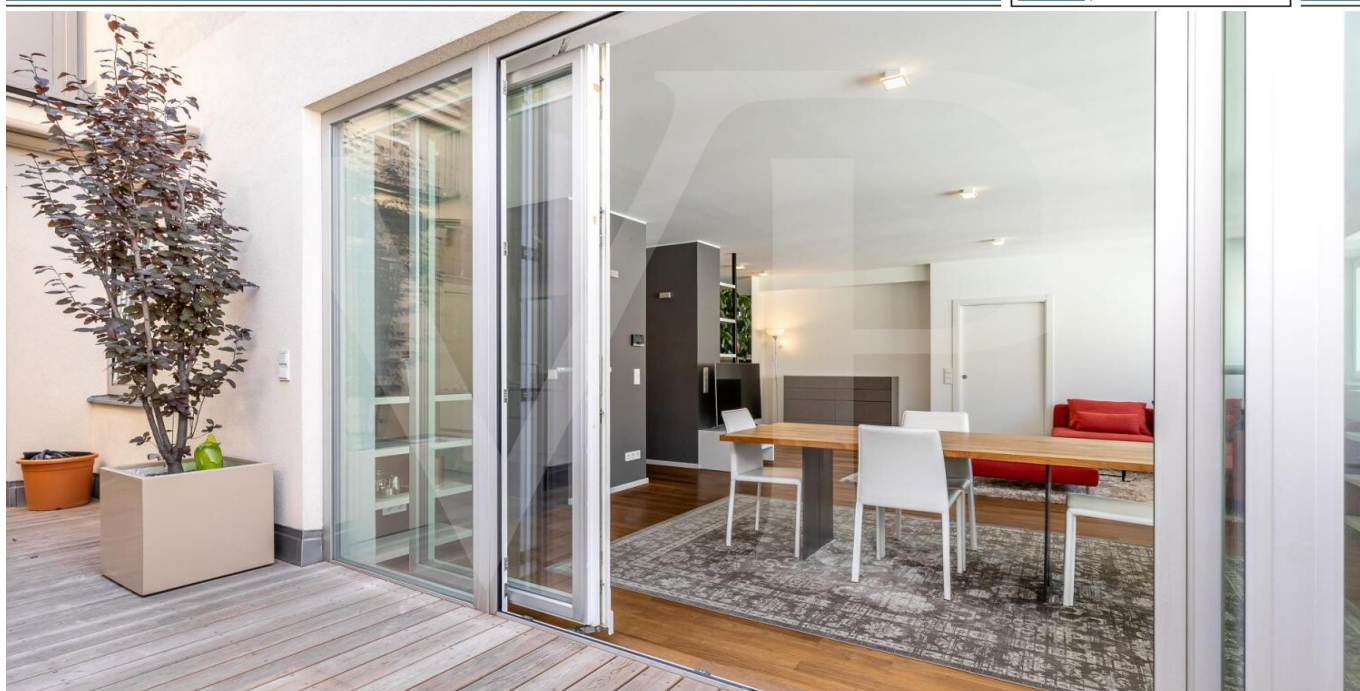


Wien, Wieden – Wien

# Terrassenwohnung in Wieden

Número da propriedade: 20253447015



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

PREÇO DE COMPRA: 1.650.000 EUR • ÁREA: ca. 143,9 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

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

Número da propriedade: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## Numa vista geral

|                        |                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 20253447015                                                 |
| Área                   | ca. 143,9 m <sup>2</sup>                                    |
| Piso                   | 4                                                           |
| Quartos                | 3                                                           |
| Quartos                | 2                                                           |
| Casas de banho         | 2                                                           |
| Ano de construção      | 2010                                                        |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 55000 EUR (Venda) |

|                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| Preço de compra             | 1.650.000 EUR           |
| Apartamento                 | Piso                    |
| Comissão para arrendatários | 3% zuzüglich 20% USt.   |
| Tipo de construção          | Sólido                  |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes |

Número da propriedade: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## Dados energéticos

|                                   |                                   |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Sistema de aquecimento de um piso | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                               | Procura final de energia                                 | 109.80 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 28.06.2030                        | Classificação energética                                 | B                        |
| Aquecimento                       | Gás                               | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2010                     |

Número da propriedade: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## O imóvel



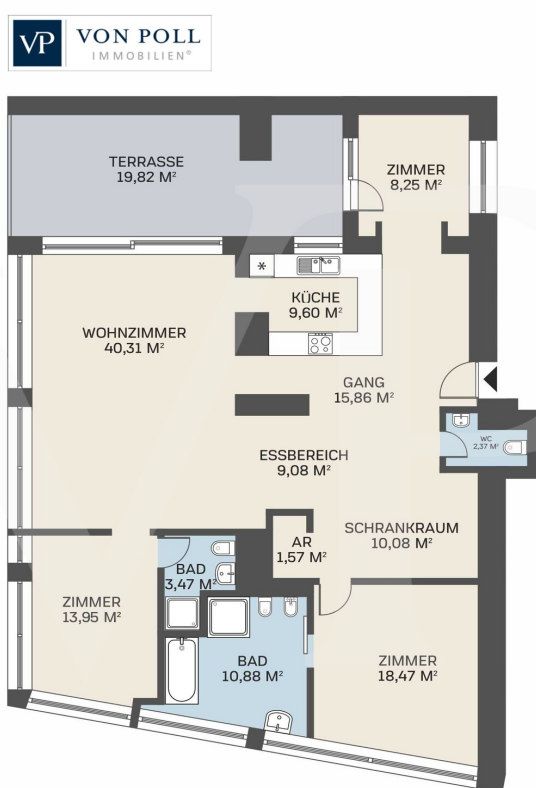
Número da propriedade: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – 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: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## Uma primeira impressão

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

Número da propriedade: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – 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](mailto:wien@von-poll.com)

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

---

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