

****Leben am Esteplatz - Hochwertige und helle
4-Zimmerwohnung mit Weitblick!****



PMP246-AN-24891-020

Objektnummer: 141/81995

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1980
Wohnfläche:	114,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 53,70 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	2.600,00 €
Kaltmiete (netto)	2.361,22 €
Kaltmiete	2.600,00 €

Ihr Ansprechpartner



Paula Polaniecki

Rustler Immobilienreuehand

T 018949749 672

H +43 676 834 34 682

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

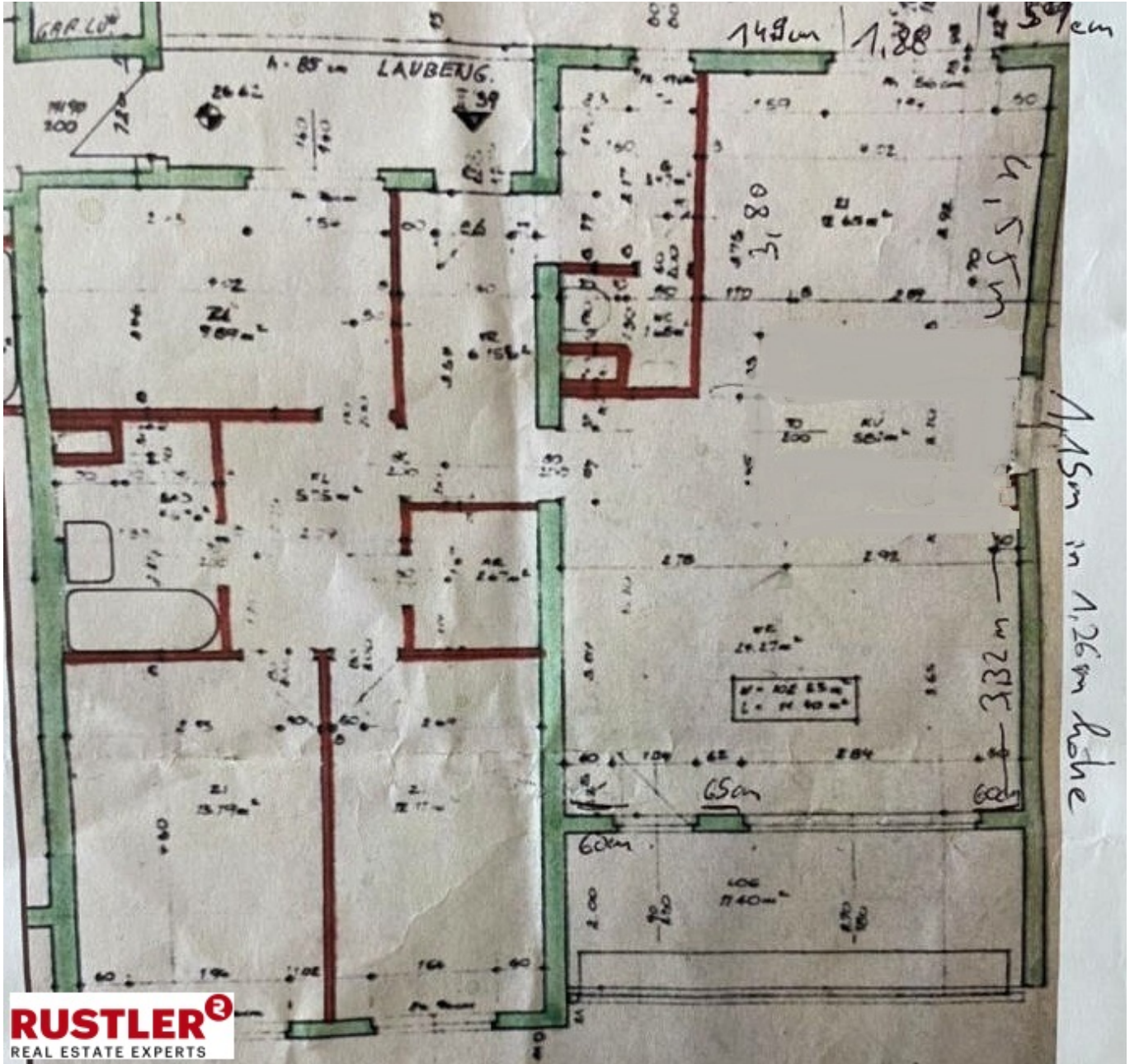


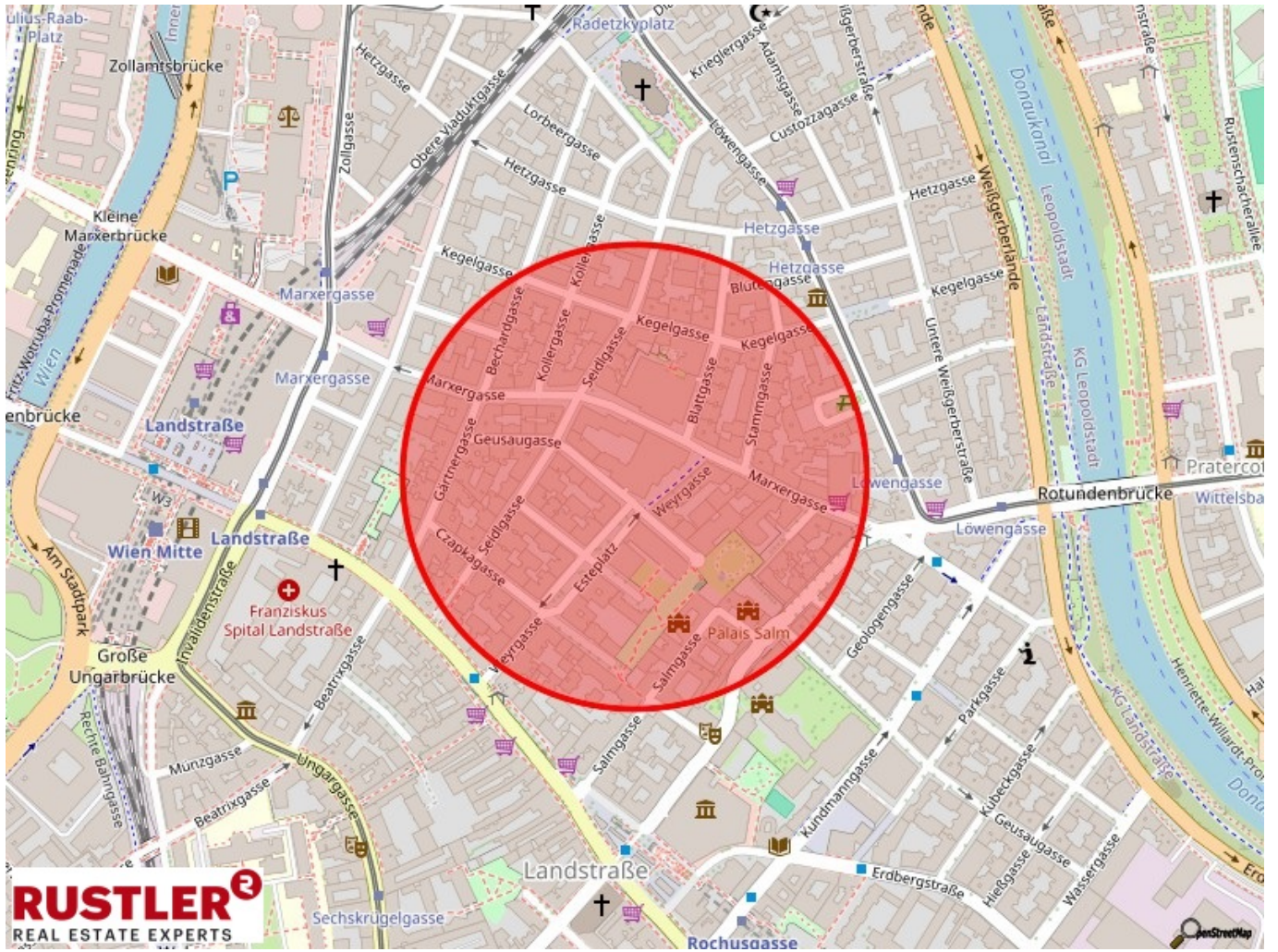












RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS



Objektbeschreibung

Exklusive 4-Zimmerwohnung von höchster Qualität im Herzen der Stadt

Objektbeschreibung: Nur einen Katzensprung von der belebten **Landstraße Hauptstraße** entfernt und direkt am **begehrten Esteplatz** befindet sich diese exklusive und elegant gestaltete 4-Zimmer-Wohnung in einer ruhigen Seitenstraße des begehrten 3. Wiener Gemeindebezirks! Dieses erstklassige Wohnjuwel, welches nicht nur durch seine erstklassige Lage im Stadtzentrum besticht, sondern auch durch seine hochwertige Ausstattung, erstreckt sich über **großzügige ca. 114m²** und besteht aus vier ruhigen Zimmern. Dieser bezugsfertige Wohnraum erstrahlt in **hervorragendem Zustand** und wurde vor etwa vier Jahren umfassend renoviert. Über den Aufzug gelangen Sie mühelos in den 6.ten Stock eines Neubaus aus dem Jahr 1980. Beim Betreten werden Sie von einem weiten und luftigen Foyer begrüßt, von welchem aus Sie in das sonnendurchflutete Wohnzimmer gelangen, welches mit einer offenen Küche und Essbereich ein harmonisches Ambiente schafft. Vom großzügigen Wohnbereich aus treten Sie auf die einladende Loggia, die zum Entspannen und Sonne tanken bei einer weitläufigen Aussicht einlädt. Durch ein weiteres Vorzimmer entdecken Sie drei geräumige und ruhige (Schlaf-) Zimmer, die sich als Rückzugsorte, Home-Offices oder Räume für persönliche Hobbys eignen. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über zwei stilvolle Bäder - eines mit Badewanne und das andere mit Dusche - die mit hochwertigen Armaturen und einem ansprechenden Design überzeugen. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet praktischen Stauraum für den täglichen Bedarf und trägt zu einer organisierten Wohnatmosphäre bei. Insgesamt bietet diese hochwertige Wohnung das ideale Zuhause für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Design, Komfort und eine erstklassige Lage in Wien legen. **Die Wohnung befindet sich im 6. Stock und gliedert sich wie folgt:** Vorzimmer Gästebadezimmer mit WC Offen gestaltete Wohnküche mit großem Wohnzimmer Loggia Vorzimmer 3 (Schlaf-) Zimmer Wannenbadezimmer mit WC Abstellraum **Lagebeschreibung:** Die Wohnung liegt direkt am **Esteplatz im 3. Bezirk von Wien** und genießt eine äußerst attraktive Lage in einer der begehrtesten Gegenden der Stadt. Der nach dem Thronfolger Franz Ferdinand von Österreich-Este benannte Esteplatz sorgt für seine angenehme Atmosphäre und ist für seine Grünflächen bekannt. Hier können Sie entspannen und bei Spaziergängen die Umgebung genießen. Die exzellente Infrastruktur der Umgebung macht es äußerst bequem, das Stadtzentrum sowie die umliegenden Gebiete Wiens zu erkunden. Durch die Nähe zum öffentlichen Verkehrsnetz, einschließlich der **U-Bahn-Linien U3 und U4 an der Station Landstraße**, sowie zahlreichen Busverbindungen, ist es möglich, das Stadtzentrum und die Umgebung in kürzester Zeit zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe sind vielfältig und umfassen beliebte Einkaufszentren wie **The Mall** und die **Einkaufsstraße Landstraße Wien Mitte**. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls leicht erreichbar, was die Wohnung besonders attraktiv für Familien macht. Darüber hinaus bieten sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter der nahegelegene **Stadtpark**, der für seine Grünflächen, Spazierwege und Sehenswürdigkeiten wie das Johann-Strauß-Denkmal bekannt ist. Insgesamt bietet die Lage am Esteplatz eine ideale Kombination aus urbanem Leben und Erholungsmöglichkeiten.