

## Außergewöhnliche Maisonette Wohnung mit Balkon in Bestlage des 3. Bezirks



Wohn-:Essbereich

**Objektnummer: 3610\_7621**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1984
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 144,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,11
<b>Kaufpreis:</b>	679.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Sabine Nanni

Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

H +43 664 889 285 85















## Objektbeschreibung

Diese einzigartige 4 Zimmer Wohnung liegt in einer der begehrtesten Gegenden Wiens – direkt zwischen dem historischen Schloss Belvedere und dem modernen Village im Dritten. Hier genießen Sie das Beste aus zwei Welten: die Nähe zur Natur und die Vorzüge des urbanen Lebens. Diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung eines gepflegten Neubaus begeistert mit ihrer durchdachten Architektur und hochwertigen Ausstattung. Besonderes Augenmerk wurde auf stilvolle Details gelegt: raffinierte LED-Beleuchtung, eine luxuriöse Küche mit hochwertigen Geräten sowie edle Bäder mit exklusiver Ausstattung. Ein besonderes Highlight für Herren – ein eigenes Pissoir im Badezimmer. Der offene Wohn-/Essbereich und der sonnige Balkon sind nach Süden ausgerichtet und schaffen ein harmonisches Wohngefühl, während die Schlafräume nach Norden zum ruhigen Innenhof blicken. Alle Zimmer sind zentral begehbar und bieten eine helle, einladende Atmosphäre, perfekt für Familien oder anspruchsvolle Stadtliebhaber. Auf großzügigen ca. 130 m<sup>2</sup>, verteilt über das 1. und 2. Dachgeschoß, überzeugt diese Wohnung mit einer optimalen Raumaufteilung und einem unverwechselbaren Wohnflair. AUFTEILUNG 1. Ebene: - Großzügiger Eingangsbereich - Weitläufiger Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon - Separate Küche mit Blick in den ruhigen Innenhof - Stilvolles Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche, WC und Pissoir - Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss – ideal für Garderobe und Stauraum - Zwei getrennt begehbare Zimmer, perfekt als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer 2. Ebene: - Offener, heller Raum mit Badewanne, Dusche, WC und großzügigen Stauflächen HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK - Sonniger, uneinsichtiger Balkon mit solarbetriebener Markise - Elektrische Sonnenjalousien bei den Dachfenstern - Hochwertige Sicherheitstür (Sicherheitsklasse 3) - Exklusive Küchenausstattung: Siemens-Induktionsherd, Backofen, Dampfbackofen, Mikrowelle, Kühlschrank, Geschirrspüler sowie Liebherr-Gefrierschrank - Edler Parkettboden - Raumhöhe von 2.68m - Gemeinschaftsraum und Sauna - Praktischer Fahrradabstellraum - Barrierefreier Lift für maximalen Komfort - Kellerabteil ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • Wien Rennweg - Schnellbahnen • Straßenbahn 1,18, O • Wiener Hauptbahnhof in 12 Gehminuten erreichbar Der Botanische Garten der Universität Wien sowie der Schweizergarten bieten weitere Grünflächen für Erholung und Sport. Das prachtvolle Schloss Belvedere mit seinen weitläufigen Gartenanlagen lädt zu entspannten Spaziergängen ein. Kultur- und Kunstliebhaber kommen hier ebenso auf ihre Kosten wie Erholungssuchende. Für Fragen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehe ich Fr.Sabine Nanni Ihnen sehr gerne unter 0664 889 285 85 oder [sabine.nanni@hubner-immobilien.com](mailto:sabine.nanni@hubner-immobilien.com) zur Verfügung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 144.39 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenerg 1.11

ieeffizienz: