

**EINE GENIALE KOMBINATION AUS MODERNE, NATUR,  
HISTORIE UND LUXUS!**



**KLEIN & PARTNER**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1483**

**Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1190 Wien            |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 97,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                    |
| <b>Bäder:</b>            | 2                    |
| <b>WC:</b>               | 2                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 816.564,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 210,80 €             |
| <b>USt.:</b>             | 21,08 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

29.396,30 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Michael Moser**

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 28  
1130 Wien

T +43 1 877 2222  
H +43 699 1515 2424  
F +43 1 877 2222 20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













**KLEIN & PARTNER**  
IMMOBILIEN



**Mag. Michael Moser**

Vorname/Name

**Klein & Partner Immobilien GmbH**

Name des Unternehmens/Immobilitreuhänder

**Angestellter**

Stellung im Unternehmen

**Wien**

Standort

**AT01009548**

Treuhänder-Nummer

**260876t**

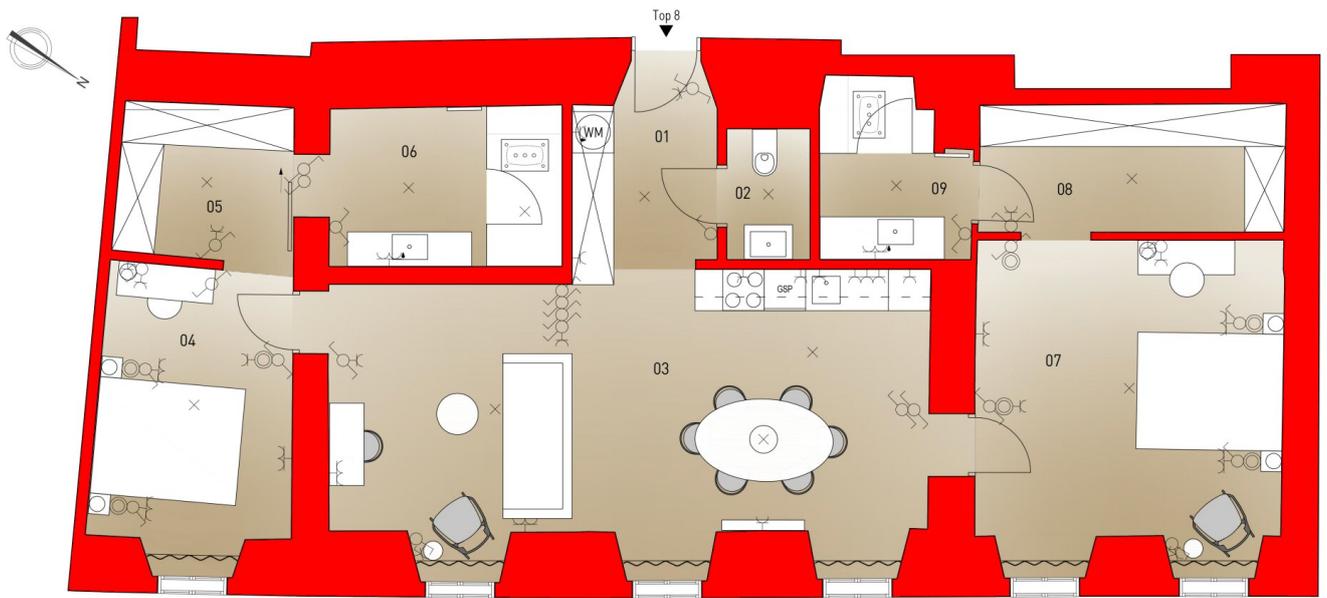
Firmenbuchnummer

gültig bis

**12/2024**



Immobilien- und Vermögensreuhänder



## Objektbeschreibung

**ACHTUNG: Gerne stellt Ihnen unser Unternehmen professionelle Kontakte für interessante Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung!**

Diese Dreizimmerwohnung verspricht modernes Design kombiniert mit Luxusausstattung und Natur pur!

In einem ehemaligen Stift wurde 2020 damit begonnen, moderne Wohnungen in einem historisch wertvollen Bau zu gestalten.

Das Ergebnis ist ein überaus großartig anmutendes Beispiel heutiger Architektur in einem 1455 erbauten Gebäude.

Die Aufteilung der Wohnung ist wie folgt:

Unmittelbar auf den Eingangsbereich folgt ein großer, offener Raum mit "SieMatic-Küchenzeile" (SieMatic, der Erfinden der "grifflosen" Küche) und qualitativ sehr hochwertigen Geräten. Essbereich auf der einen und Wohnbereich auf der gegenüberliegenden Seite.

Links und rechts von diesem großzügigen Raum schließt jeweils ein weiterer Raum mit Badezimmer inklusive Garderobe an. Es widerspiegelt sich die tolle Qualität im wahrsten Sinne des Wortes. Großflächige Marmorfliesen und eine überdimensionale Regendusche erfreuen nicht nur das Auge. In den Wohnräumen finden Sie sowohl einen einzigartige Kreuzgewölbedecke als auch als tollen Kontrast exquisite, dunkle Vollholzdielenböden.

Als Eigentümer einer Wohnung in dieser außergewöhnlichen, sehr übersichtlichen, historischen Anlage haben Sie zusätzlich die Möglichkeit einen großen Weinkeller für private Veranstaltungen zu nutzen.

Eine weitere Kaufoption für einen Garten mit Pool wird ebenfalls angeboten. Dies verstärkt den Eindruck der Einzigartigkeit des gesamten Projektes. Details hierzu folgen.

### **FINANZIERUNG:**

Durch die Kooperation mit einem effizienten und marktführenden Finanzierungsdienstleistungsunternehmen, bieten wir unseren Interessenten eine Kreditmöglichkeit an, die trotz der durch KIM-Verordnung erschwerten Kreditvergabe, eine Finanzierung ermöglicht. Fragen Sie uns!

### **INFOS & BESICHTIGUNGEN:**

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Moser unter [+43 699 15152424](tel:+4369915152424) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

### **RECHTLICHER HINWEIS:**

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Angabe der Objektanschrift, Besichtigungen, Übermittlung der Objektunterlagen sowie sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

#### **INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:**

1. Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle des Ankaufs fällt eine Vermittlungsprovision an.
2. Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

#### **POST SCRIPTUM:**

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien! Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

##### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap