

## Exklusiv eingerichtete Studio-Wohnung



1. Exklusive Studio-Wohnung 1190 Wien

**Objektnummer: 3865\_4**

**Eine Immobilie von RE/MAX Today**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1452
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	34,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 54,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,51
<b>Kaufpreis:</b>	212.160,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

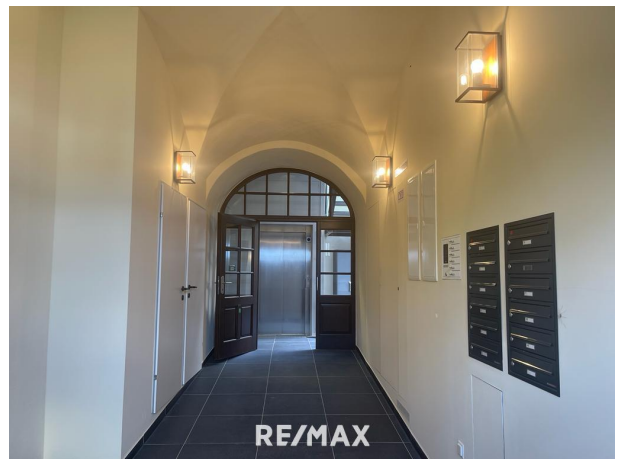


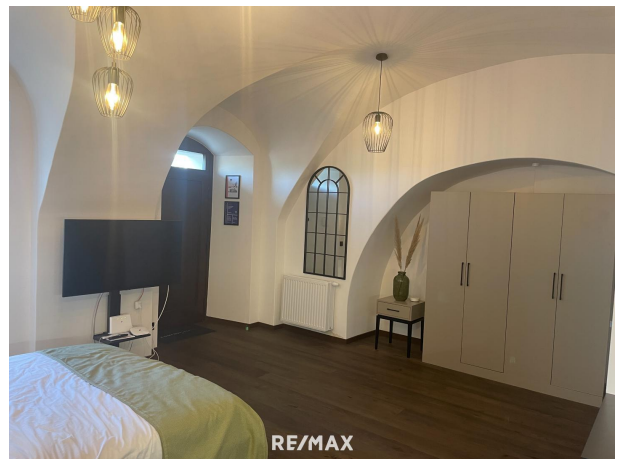
### Mag. Markus Martinek

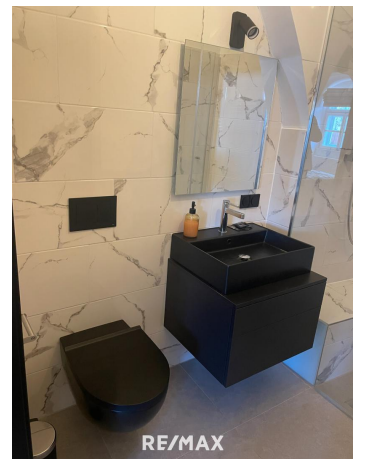
RE/MAX Today  
Döblinger Hauptstraße 73  
1190 Wien

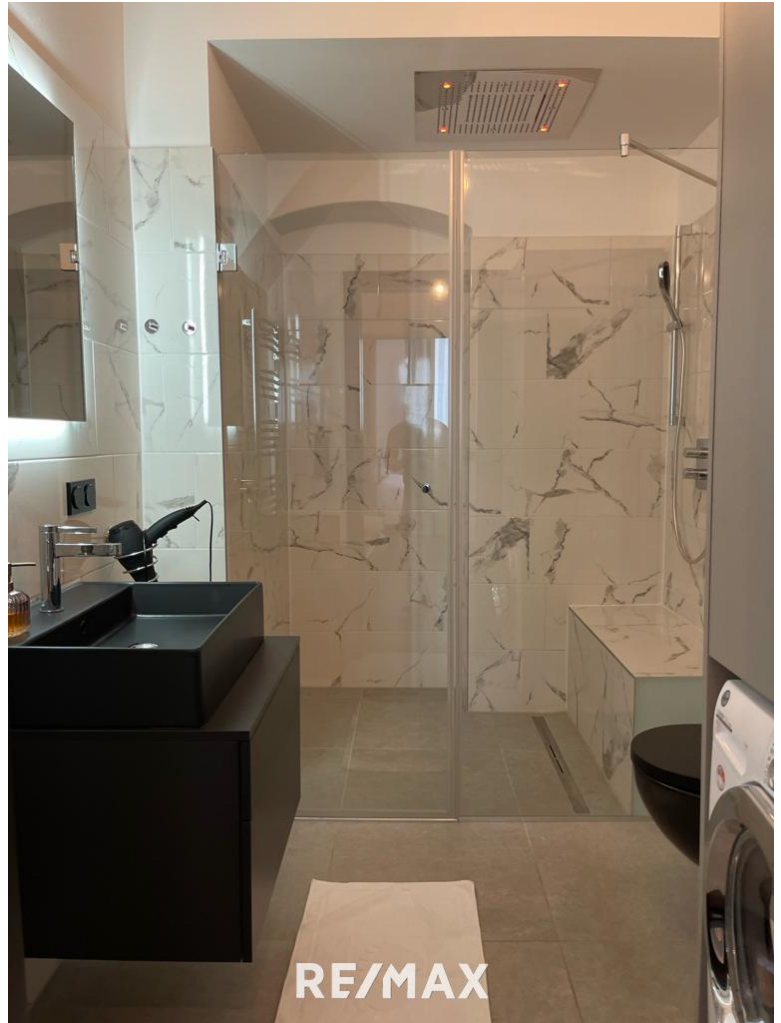




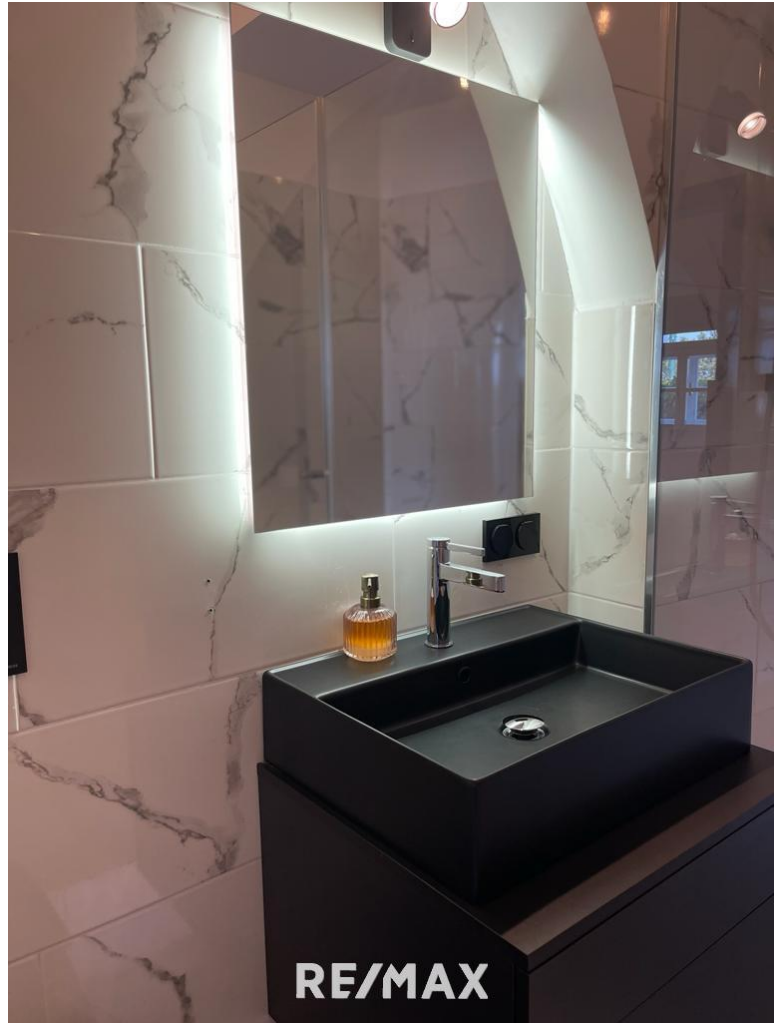












## Objektbeschreibung

**Elegantes Studio im historischen Kahlenbergerdorf, 1190 Wien** Im Herzen des malerischen Kahlenbergerdorfs, umgeben von sanften Weinbergen und nur einen Steinwurf von der Donau entfernt, erwartet Sie dieses luxuriöse Studio. Mit einer Wohnfläche von ca. 35 m<sup>2</sup> vereint dieses stilvolle Refugium auf charmante Weise den eleganten Charakter eines historischen Altbaus mit modernem Wohnkomfort. Das offen gestaltete 1-Zimmer-Apartment besticht durch seine exquisite Einrichtung und die perfekte Raumaufteilung. Der großzügige Wohn- und Schlafbereich geht fließend in eine voll ausgestattete, moderne Wohnküche über, die keine Wünsche offenlässt. Hochwertige Möbel, ausgewählte Accessoires und edle Materialien schaffen ein harmonisches, elegantes Ambiente, das pure Lebensqualität ausstrahlt. Das luxuriöse Badezimmer, ausgestattet mit eleganter Keramik und einem modernen WC, bietet Ihnen einen stilvollen Rückzugsort für Entspannung und Wohlbefinden. Jedes Detail in dieser charmanten Wohnung wurde sorgfältig ausgewählt, um höchsten Ansprüchen gerecht zu werden – und das in einem Rahmen, der den historischen Charme des Altbaus bewahrt. Die Umgebung dieser exklusiven Wohnung könnte idyllischer nicht sein. Umgeben von den sanften Hügeln der Wiener Weinberge und mit der Donau in unmittelbarer Nähe, lädt das Kahlenbergerdorf zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Wassersportbegeisterte und Motorbootfahrer finden hier perfekte Bedingungen, um ihrer Leidenschaft nachzugehen. Die prominente Nachbarschaft und das exklusive Umfeld machen dieses Refugium zu einer wahren Rarität in der österreichischen Hauptstadt. **Highlights dieser stilvollen Wohnung:** • Exklusives Studio auf ca. 35 m<sup>2</sup> in einem historischen Altbau • Wohnbereich mit moderner, voll ausgestatteter Wohnküche • Elegantes Badezimmer mit WC • Hochwertige, voll möblierte Ausstattung • Idyllische Lage umgeben von Weinbergen im Kahlenbergerdorf • In unmittelbarer Nähe zur Donau – ideal für Wassersport und Motorbootfahrer • Exklusive Nachbarschaft in einem der schönsten Viertel Wiens Diese luxuriöse Studio-Wohnung ist der ideale Rückzugsort für all jene, die Eleganz und Stil in einem einzigartigen Wohnumfeld zu schätzen wissen. Nutzen Sie die Gelegenheit, und lassen Sie sich von der zeitlosen Schönheit dieser Immobilie verzaubern. Machen Sie sich am besten Ihr eigenes Bild mittels einer Besichtigung vor Ort. Wir finden: es lohnt sich! Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden können. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). **Betriebskosten:** Betriebskosten netto € 87,97 Rücklage netto: € 20,86 10 % USt: € 8,80 Gesamt: 117,63 Dazu kommt: Baurechtszins netto € 27,82 Heizung/Warmwasser netto: 82,16 + USt. **Nebenkosten:** 3,5% Grunderwerbsteuer 1,1% Grundbucheintragung 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt. Vertragserrichtung nach Vereinbarung Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.