

**PROVISIONSFREI! ERSTBEZUG - Wunderschöne  
3-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe Naschmarkt**



Wohnraum

**Objektnummer: 2734**

**Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1827
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	142,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,71 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 17,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	1.580.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	265,23 €
<b>USt.:</b>	34,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



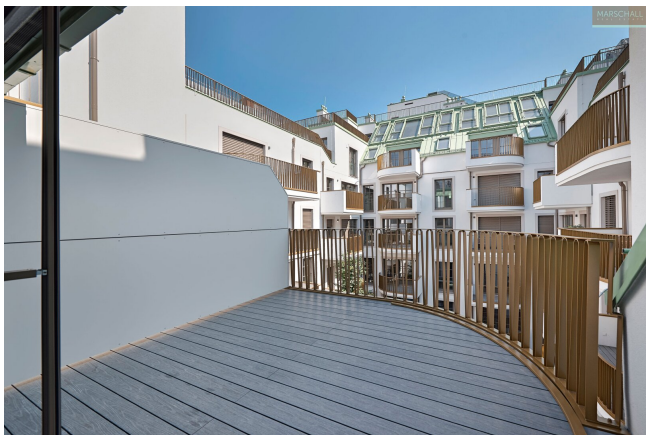
**Alexander Hamersky**

Marschall Immobilien GmbH













# Objektbeschreibung

## LAGE

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 126 m<sup>2</sup> liegt in unmittelbarer Nähe zum Naschmarkt in einem hochwertig sanierten Gebäude, welches das Beste aus verschiedenen Epochen vereint. Das geschichtsträchtige Haus wurde vollständig modernisiert und vor kurzem fertiggestellt!

Exklusive Materialien wie edles Fischgrätparkett, großzügige Fensterfronten, Klimatisierung sowie ansprechende Balkone und Terrassen zeichnen diese Wohnung das Gebäude insgesamt aus!

## RAUMAUFTeilUNG und AUSSTATTUNG

Durch den Vorraum betritt man rechterhand den überaus großzügig geschnittenen Wohnbereich mit offener Küche, hier gelangt man auch auf die nordöstlich ausgerichtete Terrasse. Ebenfalls durch den Vorraum gelangt man zu den beiden Schlafzimmern, beide je mit eigenem Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Ein separates WC sowie ein Abstellraum sind bequem vom Vorraum aus erreichbar.

Highlights:

- Hochwertiges Fischgrätparkett
- Klimatisierte Wohnräume
- Exklusive Sanitäreinrichtungen
- Feinsteinzeug aus Italien
- Videogegensprechanlage
- Bequeme Paketboxanlage
- Digitale Hausverwaltung über eine App

## INFRASTRUKTUR

Die Adresse besticht durch ihre erstklassige Lage am beliebten Wiener Naschmarkt. Hier profitieren Sie von einer außergewöhnlichen Infrastruktur: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, renommierte Restaurants, Cafés und Bars liegen in unmittelbarer Nähe und machen das Viertel zu einem der lebendigsten in Wien. Der Naschmarkt bietet eine Vielfalt an kulinarischen Erlebnissen, von frischen Lebensmitteln bis hin zu internationalen Spezialitäten. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Die U-Bahn-Station Kettenbrückengasse (U4) befindet sich nur wenige Schritte entfernt und bietet schnelle Verbindungen in die Wiener Innenstadt und andere Stadtteile. Zusätzlich ermöglichen mehrere Straßenbahn- und Buslinien eine flexible Mobilität. Schulen, Kindergärten und Gesundheitseinrichtungen sind ebenso in der Umgebung vorhanden und machen die Lage ideal für Familien und Berufstätige



gleichermaßen.

## **INFORMATION**

Im Haus stehen noch weitere Wohnungen in unterschiedlichen Größen zur Verfügung.

Wenn Sie die Wohnung als Investment zu Vermietungszwecken erwerben möchten, können wir Ihnen gerne die Anlegerkonditionen bekannt geben.

Provision: 3 % + 20 % USt.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Auftraggebers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Alle Flächenangaben sind kaufmännisch gerundet und weichen teilweise gering von dem Plan ab.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap