

## **Großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit exklusiver Ausstattung und durchdachtem Raumkonzept**



**Objektnummer: 4631**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	91,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 81,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,94
<b>Kaufpreis:</b>	629.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	241,08 €
<b>USt.:</b>	24,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dean Banovic**

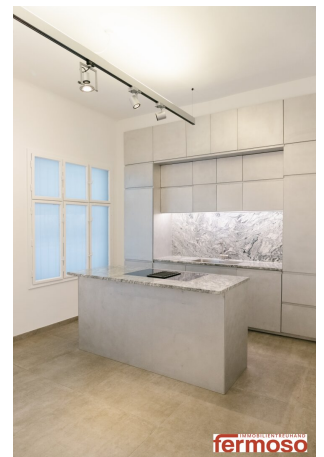
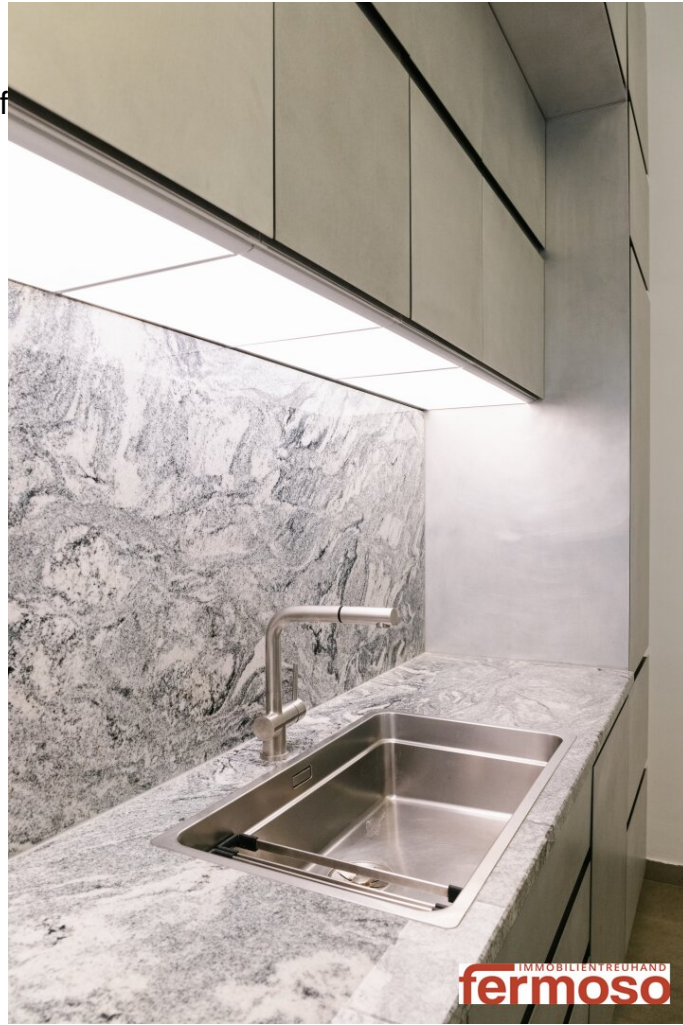
Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10  
1030 Wien

T +43 676 9261 529

H +43 676 9261 529

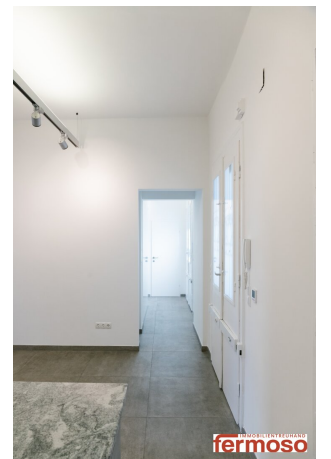
Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

gstermin zur











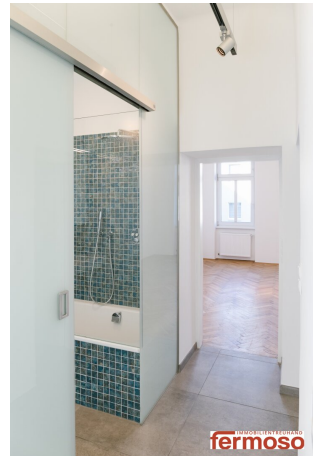
IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**











# Objektbeschreibung

## Liebe Interessentin, lieber Interessent,

Willkommen in einer einzigartigen Wohnung, die modernes Wohnen mit einem großzügigen, offenen Raumkonzept verbindet. Diese ca. 91,5 m<sup>2</sup> große Wohnung im 4. Stock inkl. Mezzanin am Spittelauer Platz 5a, 1090 Wien, wurde durch die Zusammenlegung von zwei Einheiten geschaffen und sorgfältig so geplant, dass ein einladendes Raumgefühl entsteht, das seinesgleichen sucht. Dieses offene Konzept ist das Herzstück der Wohnung und verleiht ihr eine Atmosphäre von Weite und Freiheit.

## Das offene Raumkonzept – Ein Alleinstellungsmerkmal dieser Wohnung

Ein herausragender Vorteil dieser Wohnung ist das offene Raumerlebnis, das durch die durchgehende Zimmerflucht und den großzügigen Grundriss geschaffen wurde. Die Türen zwischen den Zimmern sind meist geöffnet und ermöglichen dadurch einen beeindruckenden Blick durch die gesamte Wohnung. Dies erzeugt eine unvergleichliche Wohnatmosphäre, die den Raum optisch erweitert und ihn zu einem einladenden, lichtdurchfluteten Zuhause macht. Dieses Konzept hebt die Wohnung von vielen anderen ab und vermittelt ein Gefühl von Freiheit und Zusammengehörigkeit zwischen den Räumen.

## Raumaufteilung im Detail

- **Küche (ca. 18,90 m<sup>2</sup>):** Die separate Küche ist ein Highlight für alle Kochliebhaber. Ausgestattet mit einer Granitplatte im Design-Vollaluminium, einem Ceranfeld mit Dunstabzug sowie hochwertigen Siemens- und Miele-Geräten (u.a. Siemens Einbaukühlschrank, Backofen mit Mikrowelle und Selbstreinigungsfunktion, Geschirrspüler von Miele). Alles ist clever integriert und versteckbar, was für ein aufgeräumtes und modernes Erscheinungsbild sorgt. Die Küche ist nicht nur funktional, sondern fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein.
- **Wohnzimmer (ca. 22,66 m<sup>2</sup>):** Ein beeindruckend großer Raum, der sich ideal als zentraler Aufenthaltsbereich eignet. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht, während der hochwertige Fischgrätparkett eine warme und elegante Atmosphäre schafft. Der Raum bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke und lässt sich individuell gestalten.
- **Schlafzimmer 1 (ca. 12,10 m<sup>2</sup>):** Ein vielseitiges Zimmer, das sich als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro anbietet. Auch hier unterstützt das offene Raumkonzept die harmonische Einbindung ins Gesamtbild der Wohnung.
- **Schlafzimmer 2 (ca. 21,82 m<sup>2</sup>):** Das Hauptschlafzimmer überzeugt durch seine

großzügige Gestaltung und ruhige Atmosphäre. Mit Parkettboden und großen Fenstern wird eine helle und einladende Umgebung geschaffen. Der angrenzende begehbare Schrank bietet praktischen Stauraum und ist mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet – perfekt für eine optimale Raumnutzung.

- **Badezimmer 1 (ca. 3,96 m²):** Das Badezimmer ist mit hochwertigen Lagila-Fliesen, einer Kaldewei-Badewanne und Grohe-Armaturen ausgestattet. Es bietet eine moderne und gleichzeitig entspannende Atmosphäre, ideal für persönliche Wellness-Momente.
- **Separates WC (ca. 1,88 m²):** Ein separates WC, das mit Mosaikfliesen und einer Waschkfunktion ausgestattet ist. Für zusätzlichen Komfort sorgt eine elegante Ausstattung.
- **Abstellraum (ca. 3,39 m²):** Der praktische Abstellraum bietet wertvollen Stauraum und sorgt für Ordnung in der Wohnung. Hier können diverse Haushaltsgeräte und Vorräte problemlos untergebracht werden oder wie es jetzt als begehbare Kleiderschrank genutzt wurde.
- **Vorraum (ca. 6,96 m²):** Der großzügige Eingangsbereich führt in alle Räume und schafft ein einladendes Ambiente. Er bietet zudem Platz für Garderobe und zusätzlichen Stauraum.

## Ausstattungsmerkmale im Überblick

- **Fußbodenheizung(Küche, Bad,WC und Eingangsbereich):** Drei Heizzonen mit modernen Radiatoren, die alle steuerbar sind.
- **Beleuchtung:** Hochwertige ILOZINI-Leuchten von Zumtobel mit 3-Phasen-Schiene sowie Leuchtröhren, die für eine durchgehende, angenehme Beleuchtung sorgen.
- **Sicherheitsfeatures:** Alle Türen sind mit Sicherheitsbügeln ausgestattet, und die Glaseinsätze wurden ausgetauscht.
- **Heizungssystem:** Der Kamin wurde geschliffen und für die Vaillant-Brennwerttherme angepasst, was eine effiziente und moderne Wärmequelle darstellt.
- **Sanitärausstattung:** Kaldewei-Badewanne, Grohe-Armaturen und ein WC mit Mosaikfliesen und integrierter Waschkfunktion.
- **Hofseitige Lage:** Die Wohnung ist hofseitig ausgerichtet und bietet somit eine ruhige Wohnatmosphäre abseits des Straßenlärms.

## Highlights der Wohnung:

- **Offenes Raumkonzept mit durchgehender Zimmerflucht**
- Türen zwischen den Räumen sind meist geöffnet, um das großzügige Raumgefühl zu unterstreichen



- Parkettboden in allen Wohn- und Schlafbereichen
- Großzügige, separate Küche mit Essbereich
- Zwei Badezimmer und ein separates WC
- Viel Stauraum dank Abstellraum und optimierter Raumaufteilung

## Lage und Umgebung

Die Wohnung befindet sich am Spittelauer Platz, im Herzen des 9. Wiener Bezirks. Die Lage ist ideal für diejenigen, die eine zentrale Lage und eine perfekte Verkehrsanbindung suchen.

### Verkehrsanbindungen:

- **Franz-Josefs-Bahnhof:** Nur etwa 200 Meter entfernt (ca. 3 Gehminuten) befindet sich der Franz-Josefs-Bahnhof. Dieser bietet Regionalzugverbindungen, insbesondere Richtung Krems und Tulln, sowie Anschluss an die S-Bahn-Linie S40.
- **U-Bahn Friedensbrücke:** U4 innerhalb 3 Minuten erreichbar.
- **Straßenbahnlinien:** Direkt vor dem Bahnhof halten die Straßenbahnlinien D, 5 und 33. Die Linie D verbindet den Norden Wiens mit dem Hauptbahnhof, die Linie 5 fährt vom Praterstern zum Westbahnhof, und die Linie 33 verkehrt zwischen Josefstädter Straße und Friedrich-Engels-Platz.
- **Buslinien:** In der Umgebung verkehren mehrere Buslinien, die eine schnelle Verbindung zu verschiedenen Teilen der Stadt ermöglichen.

### Einkaufsmöglichkeiten:

- **Supermärkte:** In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Supermärkte wie Billa und Spar, die den täglichen Bedarf decken.
- **Apotheken und Drogerien:** Zahlreiche Apotheken und Drogeriemärkte wie dm und Bipa sind fußläufig erreichbar.
- **Restaurants und Cafés:** Die Umgebung bietet eine Vielzahl an gastronomischen Einrichtungen, von traditionellen Wiener Kaffeehäusern bis hin zu internationalen Restaurants.
- **Einkaufszentren:** Das Einkaufszentrum "Q19" ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto in kurzer Zeit erreichbar und bietet eine breite Palette an Geschäften und Dienstleistungen.

## **Freizeitaktivitäten**

**Donaukanal:** Nur wenige Gehminuten entfernt lädt der Donaukanal zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Entlang des Ufers finden sich zahlreiche Lokale und Grünflächen, die zum Verweilen einladen.

**Augarten:** Etwa 15 Gehminuten entfernt liegt der historische Augarten. Dieser barocke Park bietet weitläufige Wiesen, schattige Alleen und das berühmte Augartenpalais. Ideal für entspannte Spaziergänge, Picknicks oder sportliche Aktivitäten.

**Liechtensteinpark:** Der Liechtensteinpark, nur fünf Gehminuten entfernt, bietet eine idyllische Oase der Entspannung mit einem malerischen Teich und beeindruckendem Altbaumbestand, umrahmt vom prächtigen Palais Liechtenstein. Ein toller Kinderspielplatz sorgt für Spaß bei den Kleinen, und im Winter lädt ein stimmungsvoller Weihnachtsmarkt zum Verweilen ein.

**Türkenschanzpark:** In rund 20 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar, bietet dieser Park eine abwechslungsreiche Landschaft mit Teichen, Hügeln und botanischen Besonderheiten. Ein beliebter Ort für Erholungssuchende und Naturliebhaber.

**Lainzer Tiergarten:** Für ausgedehntere Ausflüge empfiehlt sich der Lainzer Tiergarten im Westen Wiens. Dieses weitläufige Naturschutzgebiet bietet zahlreiche Wanderwege durch ursprüngliche Wälder und Wiesen. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto in etwa 30 Minuten erreichbar.

**Stadtpark:** Mit der U-Bahn in ca. 10 Minuten erreichbar, bietet der Stadtpark eine grüne Oase im Herzen Wiens. Berühmt für seine Denkmäler und den malerischen Teich, ist er ein idealer Ort für Spaziergänge und Entspannung.

Diese vielfältigen Möglichkeiten machen die Lage besonders attraktiv für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Diese Wohnung ist ein einzigartiges Angebot für alle, die ein großzügiges, offenes Raumkonzept in einer urbanen und bestens angebundenen Lage suchen. Erleben Sie das besondere Raumerlebnis dieser Wohnung und genießen Sie die harmonische Verbindung der Räume, die durch die offene Zimmerflucht entsteht. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre und den zahlreichen Vorzügen dieses exklusiven Wohnraums überzeugen!

**24 Stunden erreichbar, 7 Tage die Woche!**

**Dean Banovic**

+43 676/ 926 15 29

[db@fermoso.at](mailto:db@fermoso.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilitentreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilitentreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap