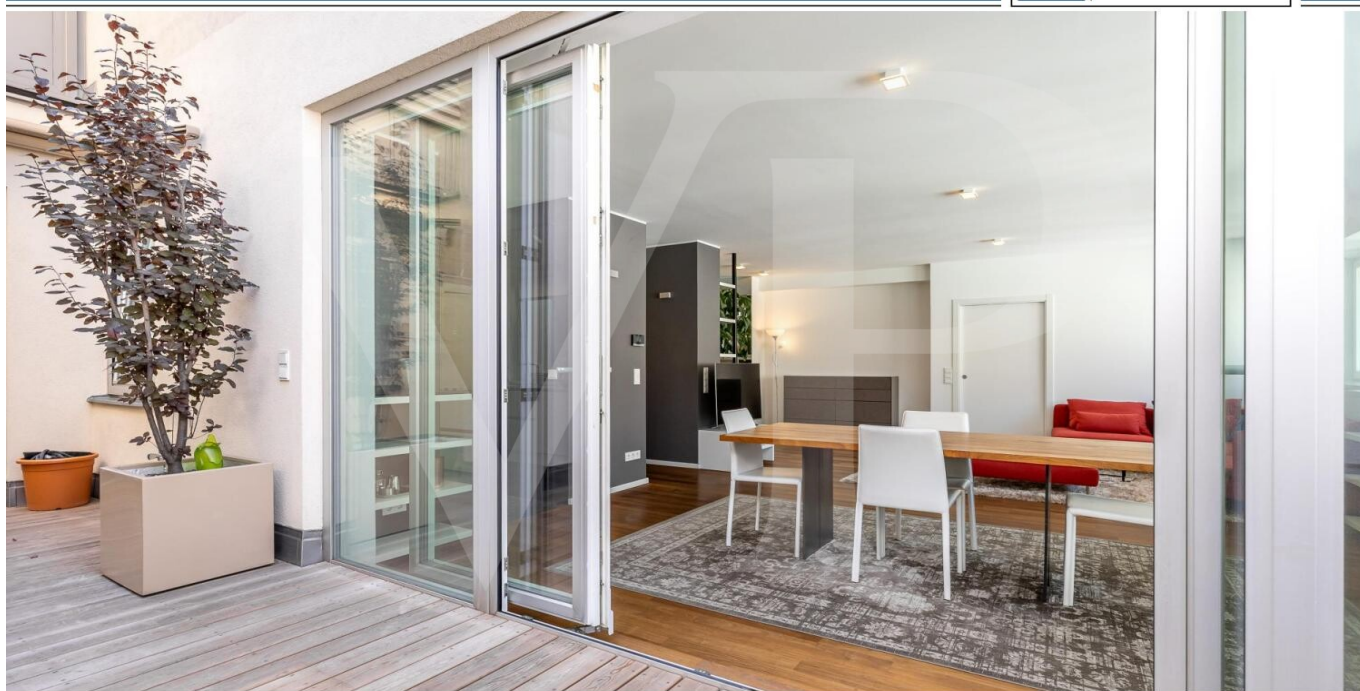


Wien, Wieden – Wien

# Terrassenwohnung in Wieden

**CODICE OGGETTO: 20253447015**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 143,9 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## A colpo d'occhio

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 20253447015                                   |
| Superficie netta    | ca. 143,9 m <sup>2</sup>                      |
| Piano               | 4                                             |
| Vani                | 3                                             |
| Camere da letto     | 2                                             |
| Bagni               | 2                                             |
| Anno di costruzione | 2010                                          |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato, 55000 EUR (Vendita) |

|                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.650.000 EUR               |
| Appartamento           | Piano                       |
| Compenso di mediazione | 3% zuzüglich 20% USt.       |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                  |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                   |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio |

CODICE OGGETTO: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Sistema di riscaldamento a un piano | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Riscaldamento                           | Gas                                 | Consumo energetico                                    | 109.80 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 28.06.2030                          | Classe di efficienza energetica                       | B                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                                 | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2010                |



CODICE OGGETTO: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

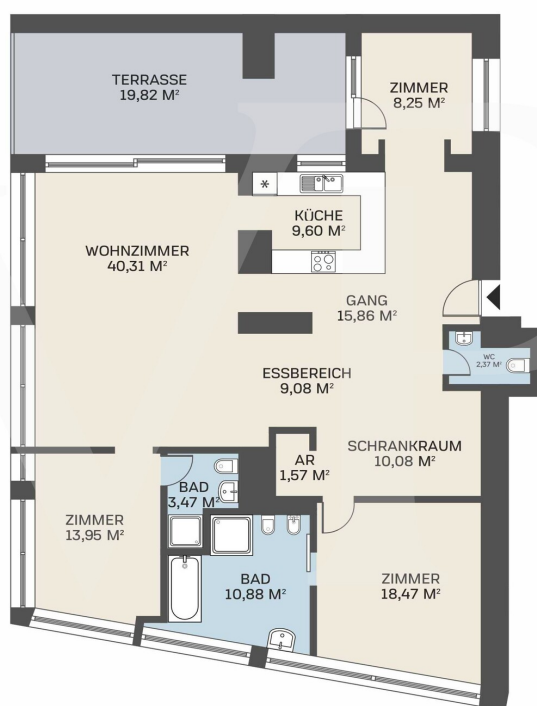
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien**

## Una prima impressione

Diese exklusive Eigentumswohnung in bester Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks vereint modernes Wohnen mit hochwertigem Design und urbanem Komfort. Auf rund 144m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie großzügiges Raumgefühl, eine windgeschützte Terrasse (20m<sup>2</sup>) sowie luxuriöse Ausstattung auf höchstem Niveau.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Innenstadtlage in 1040 Wien, einem der begehrtesten Bezirke der Hauptstadt. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés und kulturelle Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die U-Bahn ist fußläufig erreichbar, was eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz garantiert.

Zu der angebotenen Terrassenwohnung kann auch ein Garagenstellplatz für Ihren PKW um € 55.000,- im Eigentum erworben werden. Dieser befindet sich in der Argentinierstraße und ist zu Fuß in 2 Minuten erreichbar.

Großzügiger, offener Grundriss mit natürlichem Lichteinfall

- Stilvolle, geschmackvolle Einrichtung
- Ruhige, windgeschützte Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien
- Hochwertige Materialien und modernes Wohnambiente
- Innenstadtlage mit bester Infrastruktur

- Exklusive Einbauküche mit hochwertigen Miele-Geräten, offen gestaltet
- 1 Luxusbad mit Eckbadewanne, Bidet und WC
- 1 weiteres Badezimmer mit Dusche und WC
- 1 separates Gäste-WC
- Edler Holzparkettboden
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Moderne Brennwerttherme von Vaillant

CODICE OGGETTO: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## Dettagli dei servizi

- 3,5 Zimmer
- 2 Bäder
- 3 WC's
- begehbare Garderobe
- Terrasse
- Fußbodenheizung
- 3-fach Iso Holz/Alu-Fenster
- Kellerabteil



**CODICE OGGETTO: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien**

## Tutto sulla posizione

Bedingt durch die innerstädtische Lage sind zahlreiche Geschäfte und Nahversorger des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar. Bäckereien, Cafes und Restaurants sorgen für Ihr leibliches Wohl, mit Boutiquen und zahlreichen Shops kommt das Einkaufserlebnis auch nicht zu kurz.

Mit der U1 Station Südtiroler Platz/Hauptbahnhof - Ausgang Weyringergasse sind Sie in wenigen Minuten in ihrer Traumwohnung.

ZUR "ARGENTINIERSTRASSE NEU" (aus [wien.gv.at](http://wien.gv.at)):

Die Umgestaltung der 1,3 Kilometer langen Argentinierstraße wurde nach rund einem Jahr Bauzeit im Dezember 2024 abgeschlossen. Die wichtige Nord-Süd-Verbindung im 4. Bezirk wurde in eine begrünte und verkehrsberuhigte Fahrradstraße nach niederländischem Vorbild umgebaut.

Durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen mit 70 neuen Bäumen, rund 100 Beeten, Entsiegelungsmaßnahmen, Verkehrsberuhigung und viel Platz für das Zu-Fuß-Gehen wurde die Lebensqualität im Grätzl weiter erhöht.

Fahrräder und Kfz teilen sich die Fahrbahn, Radfahrende haben Vorrang.

CODICE OGGETTO: 20253447015 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)