

Wien, Wieden – Wien

# Erstbezug: Chique Stadt Garçonnière

Objektnummer: 2025344502

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 25,35 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 2025344502 - 1040 Wien, Wieden – Wien

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2025344502 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 2025344502               |
| Wohnfläche   | ca. 25,35 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 1                        |
| Baujahr      | 1900                     |

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| Kaufpreis             | 229.000 EUR                |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung              |
| Provision             | 3% zzgl. gesetzlicher MwSt |
| Zustand der Immobilie | saniert                    |

Objektnummer: 2025344502 - 1040 Wien, Wieden – Wien

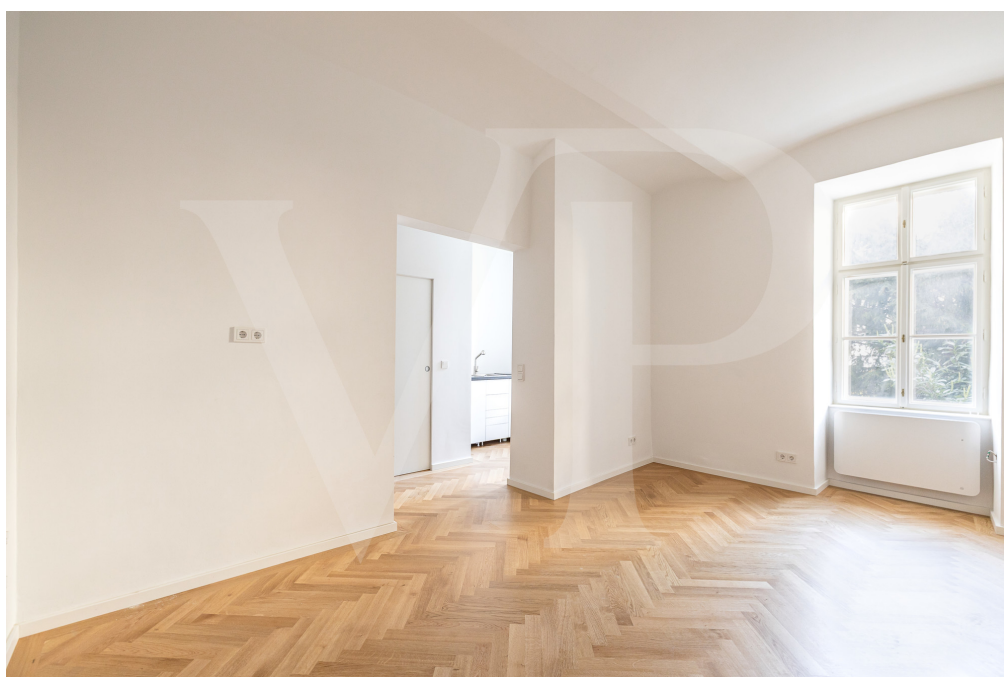
## Auf einen Blick: Energiedaten

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Energieausweis<br>gültig bis | 25.11.2029 |
| Befuerung                    | Elektro    |

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Energieausweis                 | Bedarfsausweis    |
| Endenergiebedarf               | 571150.00 kWh/m²a |
| Energie-<br>Effizienzklasse    | E                 |
| Baujahr laut<br>Energieausweis | 1900              |

Objektnummer: 2025344502 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2025344502 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2025344502 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2025344502 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2025344502 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2025344502 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2025344502 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2025344502 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## Ein erster Eindruck

Stilvolle 1-Zimmer-Garçonnière in wunderschönem Altbau – Erstbezug nach umfassender Sanierung

In einer der begehrtesten Lagen Wiens, im eleganten 4. Bezirk, präsentiert sich diese charmante 1-Zimmer-Garçonnière als wahres Juwel. Sie befindet sich im Hochparterre eines prachtvollen, repräsentativen Altbauhauses und wurde soeben umfassend saniert. Alle Fenster gehen in den begrünten Innenhof und so erweist sich die Wohnung als ausgesprochen ruhig.

Raumaufteilung: großzügiger Wohn-/Schlafraum, kleines Vorzimmer mit Garderobe, moderne Küchenzeile, elegantes Bad mit Dusche und WC

Highlights der Wohnung:

- Wohnfläche: 25,35 m<sup>2</sup>
- Hochwertiger Eichenparkettboden (Fischgrät)
- Raumhöhe & AltbauDetails
- Heizung: Hochwertige, energieeffiziente Elektroradiatoren

Zustand:

Neue Elektrik, neue Leitungen, hochwertige Oberflächen. Die Wohnung vereint Altbau-Charme mit modernem Wohnkomfort.

Lage:

Die Goldeggasse zählt zu den ruhigeren und zugleich zentral gelegenen Straßenzügen im 4. Bezirk. Nur wenige Minuten vom Schloss Belvedere, dem Hauptbahnhof und der U1-Station Taubstummengasse entfernt. Eine ideale Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und grünen Rückzugsorten macht das urbane Leben hier besonders angenehm.

Besonderheiten:

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Pendler, Studenten oder als

geschmackvoller Zweitwohnsitz. Aufgrund der Lage und des neuwertigen Zustands auch als Anlageobjekt sehr interessant.

Sofort beziehbar.

Objektnummer: 2025344502 - 1040 Wien, Wieden – Wien

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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