



ZU VERKAUFEN · 1030 WIEN, LANDSTRASSE

Ruhig im Hof. 600 m in den 1. Bezirk.

Fünf Gehminuten bis Wien Mitte

2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia · Erstbezug nach Renovierung

ca. 71 m²

Nutzfläche

ca. 10 m²

davon Loggia zum
Innenhof

3. OG

mit Lift

€ 575.000

Kaufpreis

Kollergasse 12 / Stiege 2 / Top 5 · 1030 Wien

Moderner Hofneubau, frisch renoviert und bezugsfertig

Im ruhigen Innenhof eines gepflegten Wiener Altbaus steht ein moderner Neubau. Im 3. Obergeschoss, bequem mit dem Lift erreichbar, liegt diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung. Sie wurde renoviert, ist in neuwertigem Zustand und wird als Erstbezug nach der Renovierung übergeben.

Mittelpunkt ist die rund 32 m² große Wohnküche mit Einbauküche, Kücheninsel und großen Glastüren zur Loggia. Das Schlafzimmer hat einen eigenen begehbaren Schrank und ebenfalls einen Ausgang ins Freie. Ein Bad mit Wanne und WC, ein zusätzliches separates WC und ein Vorraum mit Platz für die Garderobe ergänzen den Grundriss.

Alle Wohnräume und die rund 10 m² große Loggia sind zum hellen Innenhof ausgerichtet: Stadtlage ohne Straßenlärm, wenige Gehminuten von Wien Mitte und der Inneren Stadt entfernt.

Objektart	Eigentumswohnung
Adresse	Kollergasse 12 / Stiege 2 / Top 5, 1030 Wien
Lage im Haus	3. Obergeschoss, moderner Neubau im Hof, Lift
Nutzfläche	ca. 71 m ²
davon Loggia	ca. 10 m ² , hofseitig, Holzboden
Zimmer	2, dazu begehbbarer Schrank, Bad und separates WC
Zustand	Erstbezug nach Renovierung, neuwertig
Ausstattung	Einbauküche mit Geräten, Parkett, begehbbarer Schrank mit Einbauten, elektrisch bedienbarer Sonnenschutz
Kaufpreis	€ 575.000



WOHNEN & KOCHEN · CA. 32 M²

Ein Raum für den ganzen Tag

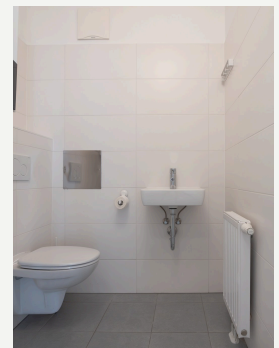
Kochen, Essen und Wohnen gehen ineinander über. Die Einbauküche mit hellen Fronten, Holzdekor und Markengeräten ist fertig eingerichtet, die Kücheninsel trennt sie dezent vom Wohnbereich. Parkettboden und zwei Glastüren zur Loggia sorgen für Wärme und viel Tageslicht.



Wohnbereich



Küche mit Insel



Gäste-WC



SCHLAFEN 10,00 M² · BEGEHBARER SCHRANK 6,22 M² · BAD 6,85 M²

Rückzug mit begehbarem Schrank

Das Schlafzimmer liegt ruhig zum Hof und hat einen eigenen Ausgang auf die Loggia. Hinter der Schiebetür wartet ein begehbarer Schrank mit fertigen Einbauten. Das Bad ist mit Wanne, Waschtisch mit Unterschränk, WC und Waschmaschinenanschluss ausgestattet, dazu kommt ein separates Gäste-WC.





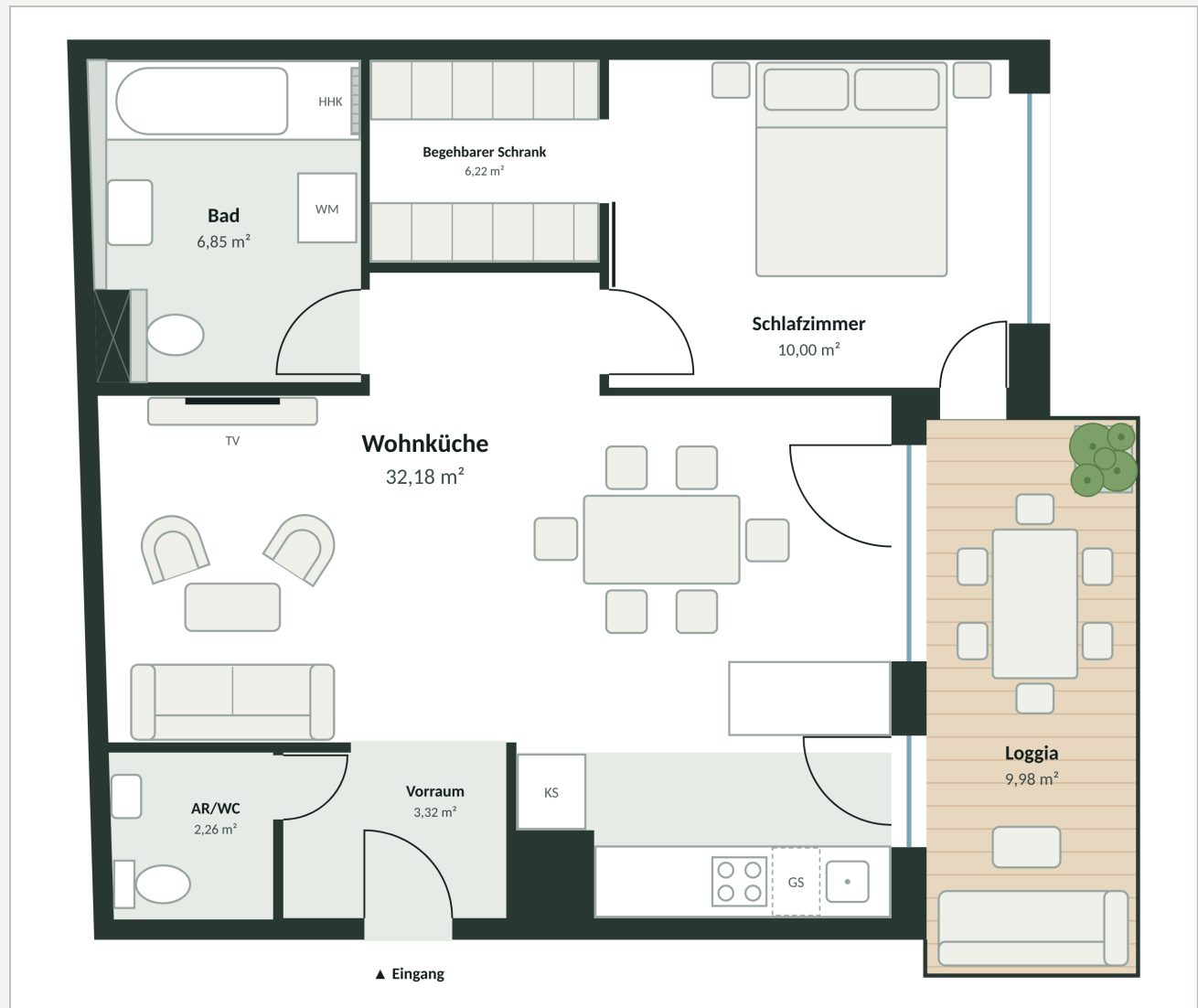
LOGGIA CA. 10 M² · DAS HAUS

Zehn Quadratmeter im Freien, mitten in der Stadt

Die großzügige, überdachte Loggia mit Holzboden ist von der Wohnküche und vom Schlafzimmer aus erreichbar und bietet Platz für eine Outdoor-Lounge, einen Esstisch und Pflanzen. Das Hofgebäude ist über die Altbau-Einfahrt erschlossen, die Wohnung erreicht man bequem mit dem Lift.



Ca. 71 m² ohne verlorene Fläche



Wohnküche	32,18 m ²	Vorraum	3,32 m ²
Schlafzimmer	10,00 m ²	Bad mit WC	6,85 m ²
Begehbare Schrank	6,22 m ²	AR/WC	2,26 m ²
Loggia			9,98 m ²
Nutzfläche gesamt			70,81 m²

Schematische Darstellung, nicht maßstäblich. Flächen laut Ausführungsplan. Möblierung als Einrichtungsvorschlag.

Weißgerberviertel: zu Fuß in die Innere Stadt

Die Kollergasse liegt im Weißgerberviertel des 3. Bezirks, zwischen Wien Mitte und Donaukanal. Der Verkehrsknoten Landstraße / Wien Mitte ist in rund fünf Minuten zu Fuß erreichbar, der 1. Bezirk in wenigen Minuten mehr.

400 m

bis Wien Mitte / Landstraße,
ca. 5 Gehminuten

600 m

zu Fuß bis in den 1. Bezirk

16 Min.

mit dem CAT ab Wien Mitte
zum Flughafen

Öffentlicher Verkehr

U3, U4 und S-Bahn ab Landstraße / Wien Mitte. Der City Airport Train fährt direkt zum Flughafen.

Einkaufen

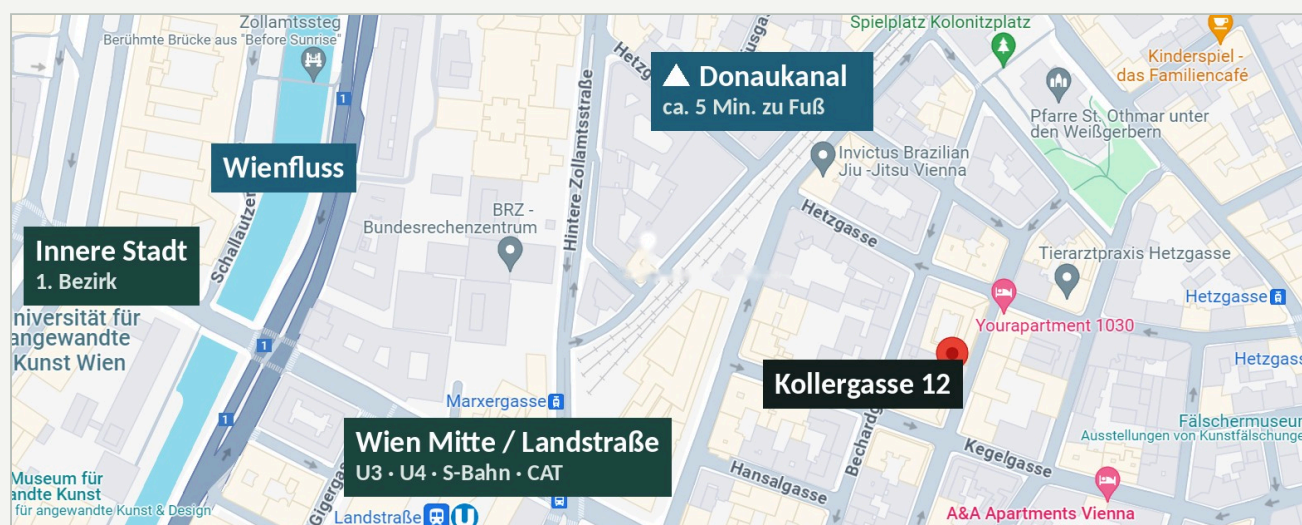
Wien Mitte The Mall mit Supermärkten, Bäckern, Mode, Banken, Kino und Fitnessstudio. Die Landstraßer Hauptstraße sowie die Innere Stadt mit ihren zahlreichen Geschäften sind zu Fuß erreichbar.

Innere Stadt

Kultur, Gastronomie und Arbeitsplätze des 1. Bezirks sind ohne Auto und ohne Umsteigen erreichbar.

Freizeit

Der Donaukanal mit Rad- und Laufwegen, Lokalen und Bars liegt in der Nähe.



Kartendaten © Google



KAUFPREIS & KONDITIONEN

€ 575.000

Betriebskosten monatlich, inkl. Lift und USt.	€ 223,04
Reparaturrücklage monatlich	€ 163,95
Vermittlungsprovision	provisionsfrei, direkt vom Eigentümer
Energieausweis	HWB 34,83 kWh/m ² a (B) · fGEE 0,76 (A)
Verfügbar	ab sofort

Besichtigung vereinbaren

Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung persönlich.

DI Stefan Tröstl +43 699 106 35 372 stefan.troestl@hinteregger.immo

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.