

**NAHE BELVEDERE - ERSTBEZUG nach Sanierung -  
perfekt geschnittene 3-Zimmer Familienwohnung mit  
DAN-Küche - 1030 Wien**



**Objektnummer: 6460/114**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	539.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Ulrike Katharina Dvorak**

Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1  
1210 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



























## Objektbeschreibung

**ERSTBEZUG** - Zum Verkauf gelangt eine **3 Zimmerwohnung mit perfekter Raumaufteilung** in sehr guter **zentraler Lage im 3. Wiener Gemeindebezirk**. In einer **ruhigen Einbahnstraße** eingebettet zwischen dem **Schloss Belvedere** und dem **Wiener Hauptbahnhof** liegt diese **generalsanierte Familienwohnung** mit **großer Wohnküche, zwei Schlafzimmern**, Bad mit Dusche, Wanne und WC sowie separatem Gäste-WC.

### **SANIERUNG 2022/2023**

- elektrische Leitungen
- Sanitäranlagen
- Heizung
- Zwischenwände (Raumaufteilung)
- Badezimmer
- Küche DAN mit BORA Kochfeld und Geräten
- Steinplatte an der Rückwand der Küche - wird noch montiert!

### **AUSSTATTUNG**

- Parkettboden
- DAN Küche mit Geräten
- Badezimmer mit Dusche, Wanne, Waschtisch und Waschbecken, Toilette, WM-Anschluss

### **RAUMAUFTEILUNG**

- Vorraum 2,41 m<sup>2</sup>
- WC 1,65 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit WC 5,65 m<sup>2</sup>
- Zimmer 17,64 m<sup>2</sup>
- Zimmer 15,5 m<sup>2</sup>

- Wohnküche 32,94 m<sup>2</sup>

## **LAGE und VERKEHRSANBINDUNG**

Öffentlich erreicht man den Wiener Hauptbahnhof in 15 Minuten mit den Straßenbahnlinien 18 und O. In die Innenstadt führen die Straßenbahnlinien O, D und 71 auf einer Strecke von ebenfalls 15 Minuten.

Das Schloss Belvedere ist zu Fuß eine Viertel Stunde entfernt. Mit dem Auto erreicht man den Flughafen Wien-Schwechat in 15 Minuten.

Vom Hauptbahnhof ist man mit folgenden Linien an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

- U-Bahn U1 (Karlsplatz-Stephansplatz-Prater)
- S-Bahn (Bahnsteig 2 Richtung **Wien**-Mitte / Bahnsteig 1 Richtung Meidling)
- Straßenbahn 18, O, D
- Stadtbus 13A, 69A
- Regionale Busse

Öffentliche Parkplätze sind der Umgebung genügend vorhanden (Parkpickerl-Zone).

Im 3. Bezirk finden sich eine Vielzahl von öffentlichen und privaten Schulen (unter anderem das Sacre Coeur). Nahversorger, Ärzte, Apotheken sind im Umkreis vorhanden.

## **KONDITIONEN**

**Kaufpreis:** € 539.000,-

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.;

**Beziehbar:** ab sofort

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Cathrin Markiewicz**



**unter 0676 629 40 50 oder [cm@carma-partner.at](mailto:cm@carma-partner.at) gerne jederzeit zur Verfügung.**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap