

**Seltene super angelegte 4 Zimmer auf 78m<sup>2</sup> (!) - Potential  
durch Face-Lifting**



großes Wohnzimmer

**Objektnummer: 1891**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,72
<b>Kaufpreis:</b>	355.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	169,46 €
<b>USt.:</b>	20,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

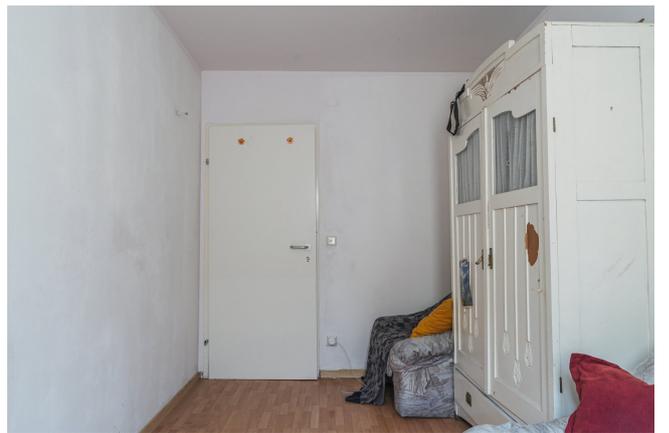
## Ihr Ansprechpartner

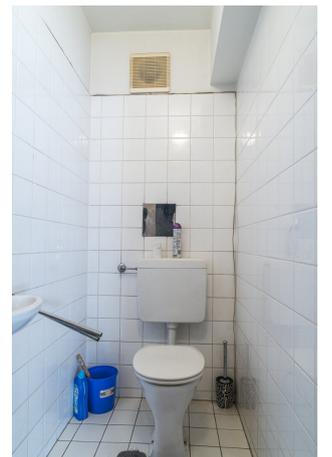


**Ing. Elmar Pittracher**

RE/MAX Trend  
Landstraße Hauptstraße 107  
1030 Wien











**RE/MAX**  
Trend



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

Mit neuer Küche, neuem Anstrich und kleinen Reparaturen (zb Jalousien) zur Traumwohnung in einer der zentralsten Gegenden Wiens!

Diese sehr gut angelegte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 4. Lift-Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses im Herzen des 3. Bezirks. Mit einer Fläche von 78m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für Familien, Paare oder auch Wohngemeinschaften. Der Kaufpreis ab 356.000,00 € macht diese Immobilie zu einem absoluten Schnäppchen, verglichen mit dem aktuellen Markt in Wien.

Die Wohnung ist eben auch für Wohngemeinschaften geeignet, da sie über 3 separate Schlafzimmer verfügt. Hier können Sie mit Ihren Mitbewohnern ungestört leben und trotzdem gemeinsam den großzügigen Wohnbereich und die Küche nutzen.

Schauen sie sich die Wohnung gleich mit unserer 360° Tour an:

[https://rem.ax/360Tour\\_Aspangstrasse](https://rem.ax/360Tour_Aspangstrasse)

Beheizt wird diese Wohnung mit einer Gastherme, mit der auch das Warmwasser bereitgestellt wird. Ein Kellerabteil bietet Platz für viel Stauraum

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, in der Sie nach einem langen Arbeitstag entspannen können. Auch an ausreichend Stauraum wurde gedacht - ein Abstellraum und ein Fahrradraum im Haus bieten genügend Platz für Ihre persönlichen Gegenstände.

Besonders praktisch für Familien mit kleinen Kindern oder älteren Menschen ist die Rampe, die einen barrierefreien Zugang zur Wohnung ermöglicht.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung durch Busse, U-Bahnen, Straßenbahnen und dem Bahnhof sind Sie bestens vernetzt und können alle wichtigen Orte in Wien schnell erreichen. Auch die umliegenden Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Krankenhäuser und Supermärkte sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Genießen Sie das urbane Leben in einem der schönsten Bezirke Wiens. Hier finden Sie alles, was das Herz begehrt - von kulturellen Veranstaltungen bis hin zu gemütlichen Cafés und Restaurants. Auch für Naturliebhaber gibt es in der Nähe zahlreiche Grünflächen, Parks und Gärten, in denen Sie entspannen können.

Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich noch heute Ihr neues Zuhause in Wien. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser

einzigartigen Wohnung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

### **Dave:**

Dieses Objekt wird mit einem Startpreis von 356.000,00 EUR angeboten.

Angebote werden über "DAVE" - das digitale Angebotsverfahren von RE/MAX - abgegeben, somit wird Transparenz in der Abwicklung gewährleistet

<https://www.remax.at/de/immobilien/dave>

Der angegebene Startpreis dient als Richtwert, der Preis wird von Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert.

Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

### **Anfragen:**

Wie bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

### **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap