

**Wohnung in zentraler Lage! +++RE/MAX Trend+++**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1926**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	128,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,13
<b>Kaufpreis:</b>	689.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,03 €
<b>USt.:</b>	24,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Bernhard Jakob**

RE/MAX Trend  
Landstrasser Hauptstraße 107  
1030 Wien



















**RE/MAX**  
Trend



# Objektbeschreibung

## **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 3. Bezirk von Wien!**

Erleben Sie urbanes Wohnen in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Diese charmante 4-Zimmer-Eigentumswohnung bietet Ihnen auf 128 m<sup>2</sup> ein stilvolles und komfortables Zuhause. Ideal für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung und stilvolle Ausstattung legen.

## **Perfekte Lage mit hervorragender Anbindung**

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage des 3. Bezirks und besticht durch ihre hervorragende Infrastruktur. Nur wenige Minuten entfernt finden Sie öffentliche Verkehrsmittel, die Ihnen eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und darüber hinaus ermöglichen. Egal, ob Sie zur Arbeit pendeln oder die zahlreichen kulturellen Angebote Wiens genießen möchten – von hier aus ist alles in Reichweite.

## **Alles in Ihrer Nähe**

Für den täglichen Bedarf ist ebenfalls bestens gesorgt. In unmittelbarer Umgebung finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte und Bäckereien, sowie Apotheken und Ärzte für Ihre gesundheitlichen Anliegen. Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu Schulen und Kindergärten, die eine qualitativ hochwertige Bildung und Betreuung bieten.

## **Großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung**

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie eine helle und freundliche Atmosphäre. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer, das viel Platz für entspannte Stunden mit Familie und Freunden bietet. Angrenzend daran befindet sich das separate Esszimmer, das ideal für gemeinsame Mahlzeiten oder gesellige Abende ist.

Die separate, moderne Küche wurde 2017/2018 vollständig neu eingerichtet und bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum direkt neben der Küche sorgt für zusätzlichen Stauraum und Platz für Waschmaschine und Trockner.

Das Schlafzimmer ist ein ruhiger Rückzugsort mit viel Tageslicht und ausreichend Platz. Ein besonderes Highlight ist der angrenzende Ankleideraum, der Ihnen zusätzlichen Komfort und Stauraum bietet.

Für Ihre Kinder oder Gäste steht ein weiteres helles Zimmer zur Verfügung, welches vielseitig nutzbar ist – ob als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt zum Entspannen ein. Ein

separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Möbel werden grundsätzlich nicht mitverkauft, ist aber nach Rücksprache möglich.

[Hier geht es zur 360 Grad Tour!](#)

### **Moderne Technik und hohe Energieeffizienz**

2018 wurden die Fenster auf dreifach verglaste Kunststofffenster umgerüstet, was zusammen mit den Außenjalousien für eine hervorragende Energieeffizienz sorgt. Die Wohnung wird durch einen erst letztes Jahr erneuerten Nachtspeicher sowie moderne Infrarotpaneele beheizt, die ebenfalls 2018 installiert wurden. Der Schaltkasten wurde ebenfalls in diesem Zuge modernisiert, um höchste Sicherheit und Zuverlässigkeit zu gewährleisten.

### **Zusammenfassung**

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die das Stadtleben in einer ruhigen und gepflegten Umgebung genießen möchten. Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung, der modernen Ausstattung und der erstklassigen Lage bietet sie alles, was Sie sich von einem stilvollen Zuhause in Wien wünschen. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 3. Bezirk!

### **Infrastruktur:**

Nur wenige Gehminuten von Wien Mitte und dem Arenbergpark entfernt, bietet das Objekt höchsten Wohnkomfort in zentraler Lage. Durch die Nähe zur Straßenbahn O, U-Bahn (U3, U4) bzw Schnellbahn (Rennweg) ist nicht nur die öffentliche Verkehrsanbindung gegeben, auch zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Von den Supermärkten und Fachgeschäften aller Art, bis hin zu Kindergärten, öffentlichen Schulen sowie private Bildungseinrichtungen wie das Sacre Coeur Wien, reicht das Angebot in Gehdistanz.

### **Finanzierung:**

Sie wollen sich das Angebote einholen und das mühsame Vor- und Nachteile analysieren ersparen? **Wir haben Finanzierungspartner**, die gerne als Vermittler zwischen Ihnen und verschiedenen Banken agieren. Diese holen für Sie Angebote ein, vergleichen, verhandeln und zeigen Ihnen die Optionen, die Ihren Anforderungen entsprechen und die besten

Konditionen aufweisen. Sie haben somit mehr Möglichkeiten. [Zum Kreditvergleich hier klicken!](#)

### **Anfragen:**

Wir 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 <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap