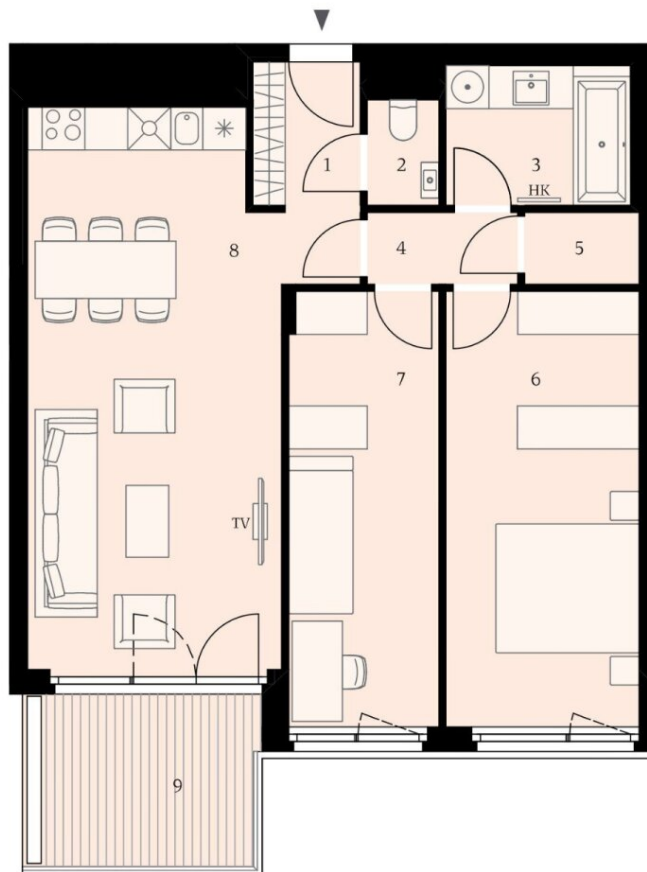


**\*NEUER PREIS \* Wohnen am Puls der Stadt: Exklusive Immobilie direkt am Donaukanal | Ausrichtung in den Innenhof | INKLUSIVE GARAGENPLATZ**



**Objektnummer: 6013/661**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	528.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	134,68 €
<b>USt.:</b>	16,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

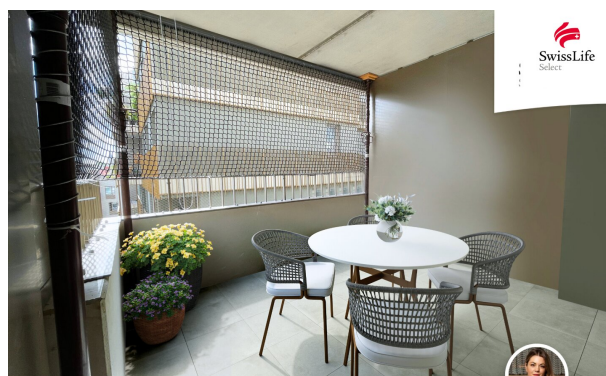
## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Zowa**

Swiss Life Select Österreich GmbH

-  Zimmer  
3
-  Bäder  
1
-  WC  
1
-  Freiflächen  
1
-  Fläche  
71 m<sup>2</sup>



Wohnen zwischen Donaukanal und  
Rochusmarkt

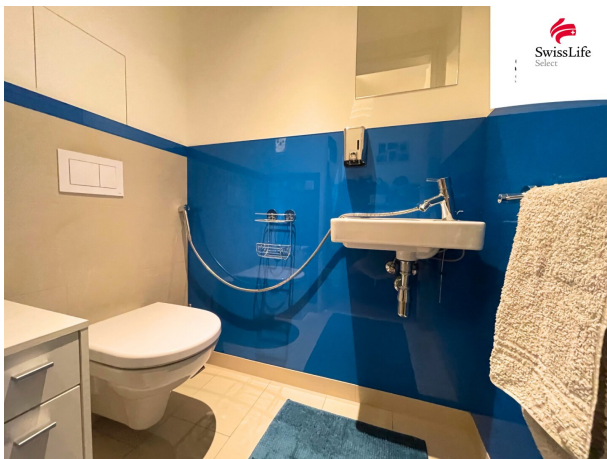


Ansprechpartner  
Stephanie Zowa





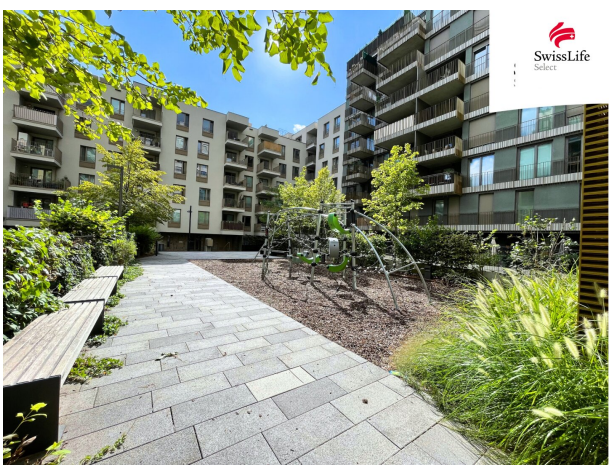
  
SwissLife  
Select



  
SwissLife  
Select



  
SwissLife  
Select







  
SwissLife  
Select



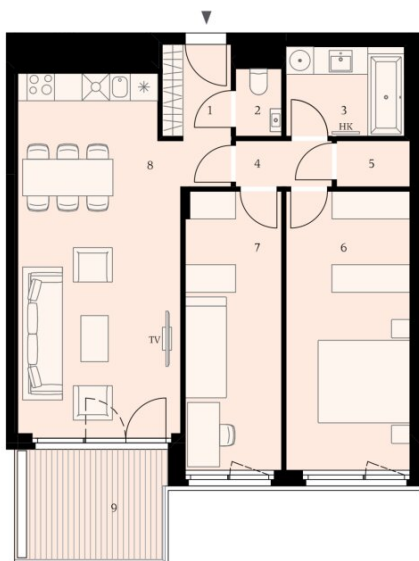
  
SwissLife  
Select



  
SwissLife  
Select







- BALKON  
ca. 7,30 m<sup>2</sup>
- 1 Vorraum
  - 2 WC
  - 3 Bad
  - 4 Gang
  - 5 Abstellraum
  - 6 Zimmer
  - 7 Zimmer
  - 8 Wohnküche
  - 9 Balkon

Stand Mai 2016

0 1 2 3m



# Objektbeschreibung

## **Unweit vom Donaukanal und dem Rochusmarkt wird eine fulminante Wohnung verkauft!**

. Unter dem Namen "Laendyard" wurden 2018 moderne Singlewohnungen und Familienresidenzen mit Freiflächen, ganzjährig entspannte Lebensqualität für Jung und Junggebliebene verwirklicht!

Jeder Wohnung steht ein Kellerabteil, sowie der Kinder- und Fahrradabstellraum zu Verfügung.

Die Parkplatzsuche hat ebenso ein Ende! Denn ein Parkplatz ist bereits INKLUSIVE !

### *Umgebung*

Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe sowohl zur Inneren Stadt, als auch zu den umliegenden Bezirken. In naher Umgebung befindet sich der Prater, der Donaukanal, der Rochusmarkt mit zahlreichen Möglichkeiten für Freizeit, Gastronomie. Komplettiert wird das urbane Quartier durch einen Kindergarten, Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeit. Auch die öffentlich Verkehrsanbindung durch nahe Straßenbahnen, und U-Bahnen ist 1A – welche Sie in Kürze überall hin transportieren!

### *Verkehrsanbindung & Infrastruktur:*

- > U3 Kardinal-Nagl-Platz à 750m (7 Minuten zu Fuß)
- > U3 Rochusgasse à 900m (8 Minuten zu Fuß)
- > Straßenbahn 1 à 600m (5 Minuten zu Fuß)
- > Billa - ums Eck à 100m (2 Minuten zu Fuß)

### *TOP HIGHLIGHTS:*

- URBANES WOHNEN IN WIEDEN – und trotzdem in einer ruhig gelegenen Ausrichtung!

- Wunderschöne Lage – Genießen Sie Anerkennung und Wertsteigerung
- U3 Rochusgasse & Kardinal-Nagl Platz: 5 min zu Fuß entfernt!
- Tolle Infrastruktur – Rochusmarkt, Landstraße, Autobahnanbindung
- Gargenplatz – mit E-Anschlussmöglichkeit bei der Hausverwaltung
- TOPMODERNE Ausstattung

Aufteilung der Wohnung mit 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

- Vorraum,
- WC mit Waschtisch
- Wohnküche
- Zimmer 1 ca. 12.7m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 ca. 16,4 m<sup>2</sup>
- Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne
- Balkon ca. 7 m<sup>2</sup>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

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