

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

  
**SwissLife**  
Select



Symbolbild

**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>	

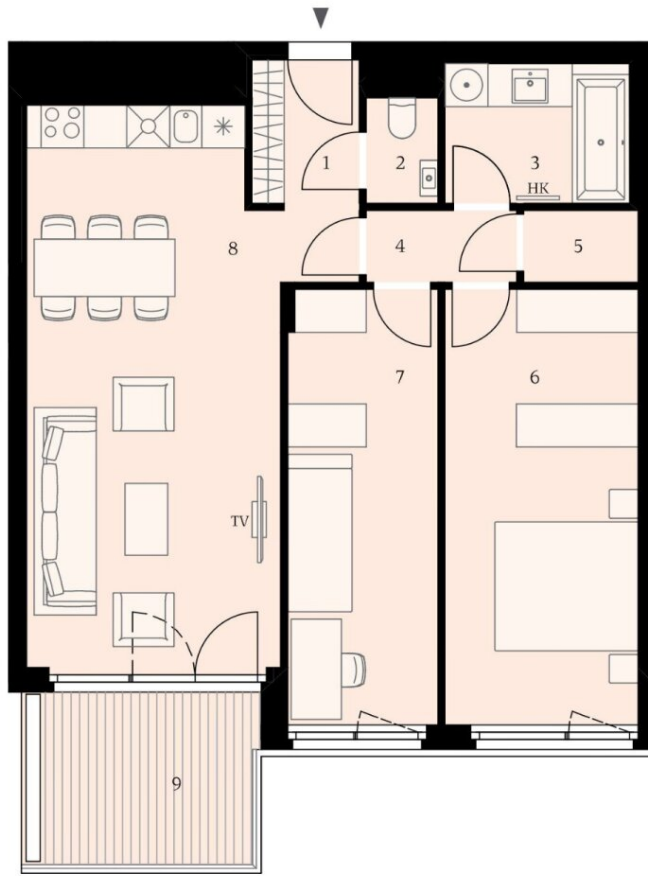
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Zowa**

Swiss Life Select Österreich GmbH



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







  
SwissLife  
Select

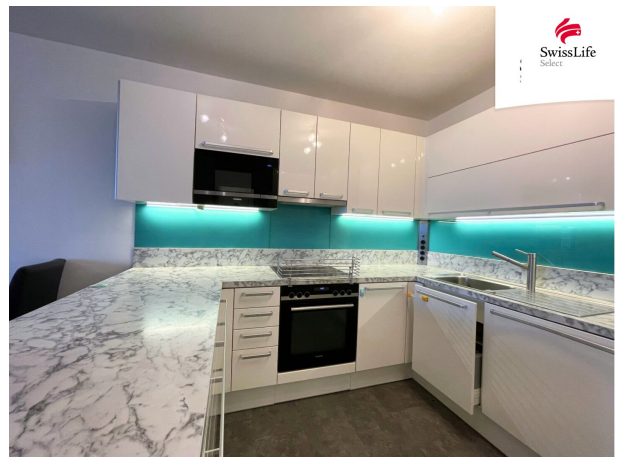


Ansprechpartner  
**Stephanie Zowa**

## Wohnen zwischen Donaukanal und Rochusmarkt



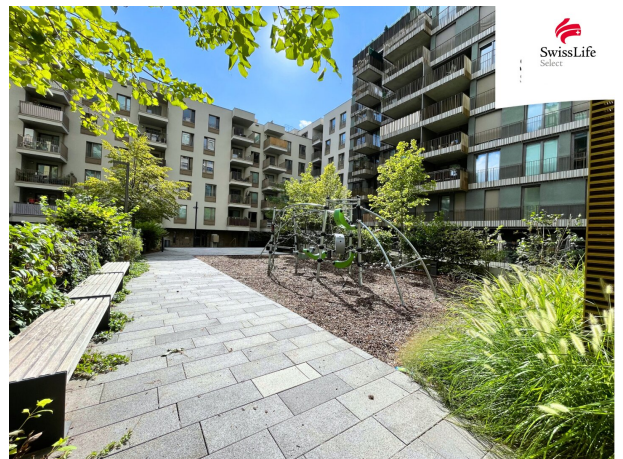
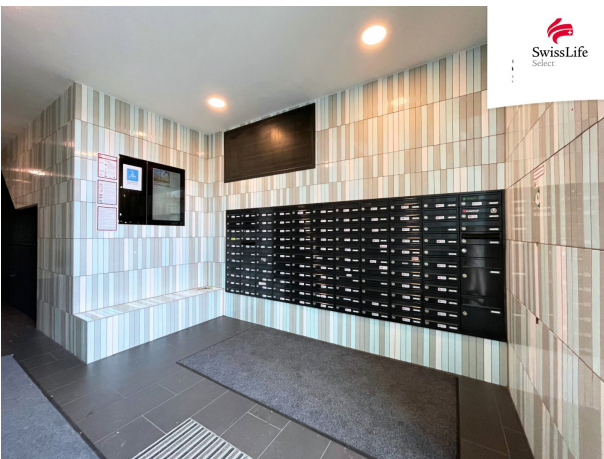
  
SwissLife  
Select



  
SwissLife  
Select











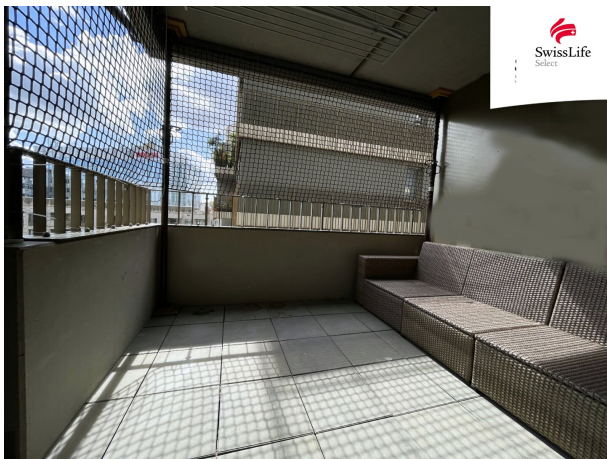




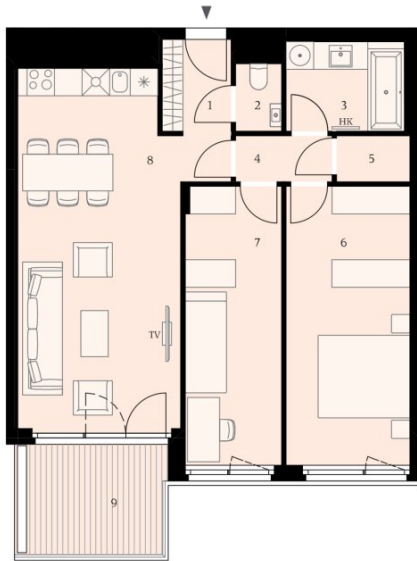




  
SwissLife  
Select



  
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>



***Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.***

***Die Bilder sind möglicherweise Visualisierungen bzw Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.***

## **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