

**BALKONWOHNUNG - ALTBAUCHARME AUF HÖCHSTEM
NIVEAU - 3 U KARDINAL NAGL PLATZ - ERDBERGER
STEG**



Objektnummer: 4094

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Löwenherzgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,30 m ²
Nutzfläche:	58,40 m ²
Gesamtfläche:	58,40 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	188,33 €
USt.:	18,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Hausberger

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG



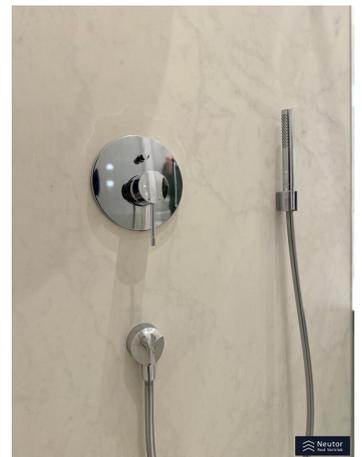










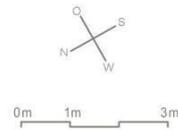
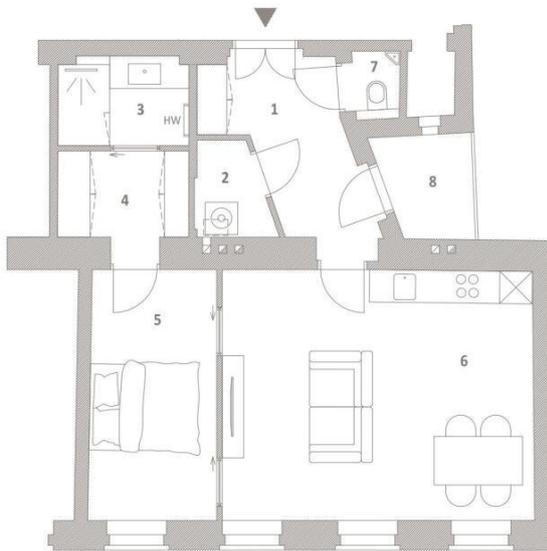












1. OBERGESCHOSS **2 Zimmer**

1 Eingangsbereich	7,1 m ²
2 Abstellraum	2,1 m ²
3 Bad	3,6 m ²
4 Schrankraum	3,9 m ²
5 Zimmer	10,9 m ²
6 Wohnküche	26,6 m ²
7 WC	1,1 m ²

Wohnnutzfläche **55,3 m²**

8 Balkon	3,1 m ²
----------	--------------------

Gesamtfläche **58,4 m²**

Raumhöhe 3,4 m

Handtuchwärmer HW

Waschmaschinenanschluss 

Unverbindliche Plankopie. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter und dienen nur der Illustration. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa-Angaben und können sich geringfügig ändern. Messgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.
Stand 16.05.2019

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine wundervolle 2-Zimmer Balkonwohnung mit großartiger Infrastruktur im Herzen des 3. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung besticht durch die edlen Ausstattungsmerkmale und einem ruhigen Balkon. Ein klassischer Altbauflair wird Ihnen hier garantiert.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 55,30 m²

Balkon: ja, 3,10 m²

Zimmer: 2

Lift: ja, mit Halbstockausstieg

Küche: ja, voll ausgestattet

Möblierung: Küche/BZ im KP enthalten, restliche Möbel dienen der Vorstellung als Einrichtungsidee

WC: 1, separat - mit Handwaschbecken

Badezimmer: 1 - mit Walk-In Dusche

Waschmaschinenanschluss: ja

Abstellraum: ja, 2

Stock: 1. Etage

Fahrradabstellplatz: Abstellmöglichkeit im Innenhof

Beschreibung:

In einer ruhigen Seitenstraße gelegen und von einem herrlichen Baumbestand umgeben, präsentiert sich die Adresse bereits bei der Ankunft begehrenswert. Das Haus aus der letzten Jahrhundertwende wurde durch einen Dachausbau in den letzten Jahren final entwickelt und

bietet seinen Bewohnern nun

einen Lift. Die verkaufsgegenständliche Wohnung wurde vor ca. 4 Jahren aufwändig revitalisiert. Die Fußbodenheizung verbirgt sich und dem Vollholz Eichenparkett in Fischgrätenverlegung und sorgt in der sich nähernden kalten Jahreszeit für behagliche Wärme. Die über 3 Meter hohen Räume mit Stuckatur und hochwertigen Holzfenstern runden das Ambiente in der großzügig angelegten 2-Zimmerwohnung ab. Der Zubau eines Balkons verbindet nun zwei Begehrte Merkmale miteinander. Italienische Marazzi Fliesen in den Maßen 240 cm x 120 cm sind Highlights, welche Ihnen den kompromisslosen Anspruch widerspiegeln. Die Küche ist vollwertig ausgestattet und ist ein Ort des Zusammentreffens im Herzen der Wohnung. Das Schlafzimmer ist als Hotellösung mit zwei innenlaufenden Schiebetüren angelegt und bietet somit Zugang von beiden Seiten des Bettes. Der Kleiderschrank ist als begehbare Garderobe ausgeführt und leitet Sie direkt in das en suite Badezimmer. Weitere Spielereien wie Boxen in der Decke und indirekter Beleuchtung führe ich Ihnen sehr gerne bei einer persönlichen Besichtigung vor.

Kosten:

Kaufpreis: € 390.000,-

Provision: 3% vom KP zzgl. USt.

Betriebskosten: € 257,78 inkl. Rep-Rücklage und gesetzlicher USt.

Außerbüchlerliches Darlehen: € 40,54 - Reparaturen die am Haus durchgeführt wurden

Lage + Infrastruktur:

Im Herzen Wiens und dem begehrtesten Wohnbezirk Landstraße befindet sich an dieser Adresse die Infrastruktur des täglichen Bedarfs fußläufig. Direkt neben Ihrer neuen Wohnung befindet sich der Kardinal-Nagel-Platz mit U3 Anbindung. Im Bereich Bildung befindet sich in unmittelbarer Nähe die Volksschule Erdberg. Für Naturliebhaber befindet sich ebenfalls fußläufig der Arenbergpark sowie der Donaukanal mit dem Erdberger Steg samt direktem Zugang zum grünen Prater. Dieser garantiert einen entspannten Nachmittag. Eine perfekte Wohnung in bester Lage.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <250m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap