

**Architektenumbau! Best aufgeteilte 2 Zimmerwohnung,  
66m2! Fasanviertel!**



**Objektnummer: 3905**

**Eine Immobilie von „AKTUELL“ Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kleistgasse 31
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1958
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	66,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 100,35 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	120,78 €
USt.:	12,08 €
Infos zu Preis:	

Rücklage: EUR 105,95/monatlich

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

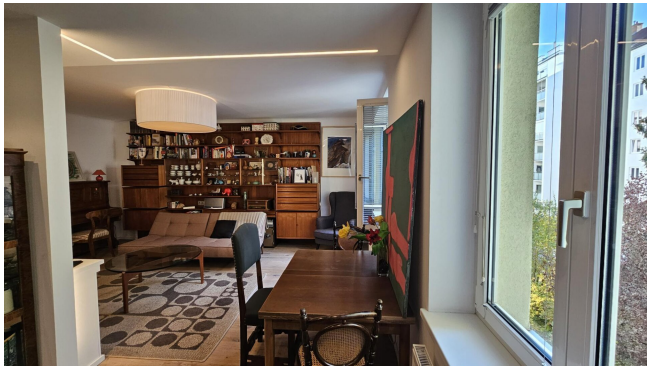


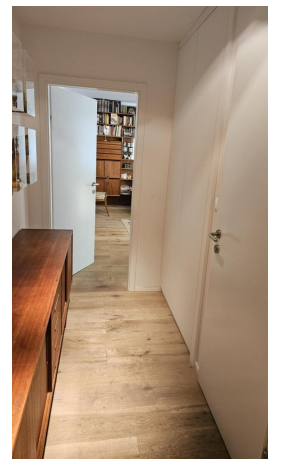
**Mag. Nicole Gruber**

„AKTUELL“ Immobilien GmbH

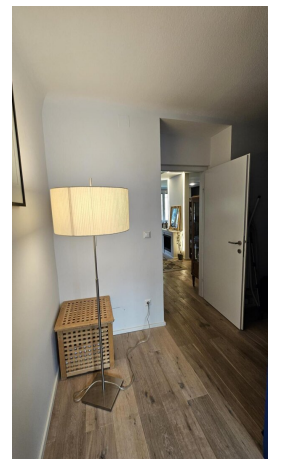






















-WOHNUNG KLEISTG/TOP13-



INNENHOF



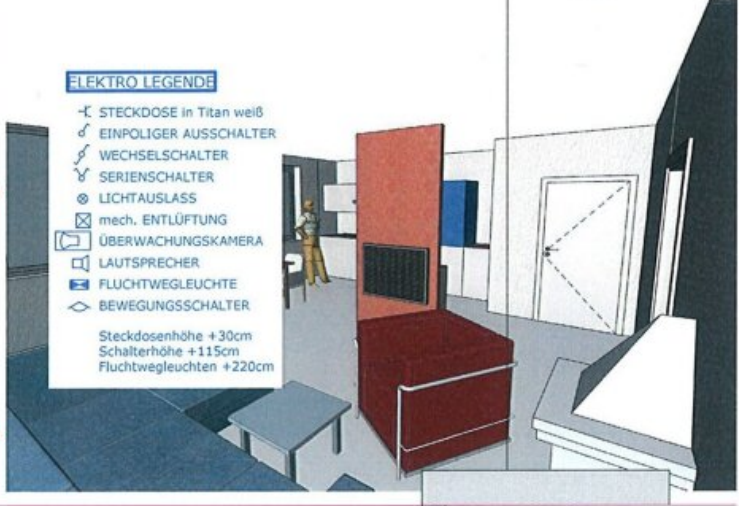
KLEISTGASSE

12 | 360 | 12  
TRUBELGASSE

**ELEKTRO LEGENDE**

- ⊥ STECKDOSE in Titan weiß
- ⊕ EINPOLIGER AUSSCHALTER
- ⊖ WECHSELSCHALTER
- ⊗ SERIENSCHALTER
- ⊙ LICHTAUSLASS
- ⊠ mech. ENTLÜFTUNG
- 📹 ÜBERWACHUNGSKAMERA
- 🗣️ LAUTSPRECHER
- 🚪 FLUCHTWEGLEUCHE
- ◇ BEWEGUNGSSCHALTER

Steckdosenhöhe +30cm  
Schalterhöhe +115cm  
Fluchtwegleuchten +220cm





## Objektbeschreibung

In guter Wohngegend kommt diese 66m<sup>2</sup> große 2 Zimmerwohnung im 2. Liftstock zum Verkauf. Die Wohnung wurde 2015 komplett neu saniert (Architektenumbau), wurde auf den neuesten Stand gehoben und bestmöglich aufgeteilt. Großzügiger Wohnraum mit Designer-Küche und Blick in einen ruhigen Innenhof. Der Küchenbereich und der Wohnbereich wurde vom Architekten mit einem Raumteiler bestmöglich konzipiert. Elektrokamin ist im Wohnbereich vorhanden, richtiger Kamin wäre möglich. Das Schlafzimmer wurde mit einem eigenen Garderobebereich geplant und geht in eine ruhige Seitengasse (Trubelgasse). Schönes Designer-Duschbad mit Fußbodenheizung, extra WC, Vorraum mit großem verbauten Wandschrank. Die Räume sind mit Eichenparkett-Dielen ausgestattet, die Nassräume mit großen Steinfliesen. Die Wohnung befindet sich zwar in der Nähe vom Landstraßer Gürtel, ist aber sehr ruhig (Nebengasse, Innenhof). Sehr stilvolle Wohnung zum Wohlfühlen!

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt, kann aber nach Absprache jederzeit besichtigt werden. Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen sehr gerne diese schöne Wohnung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <325m

Apotheke <275m

Klinik <850m

Krankenhaus <825m

#### Kinder & Schulen

Schule <300m

Kindergarten <275m

Universität <900m

Höhere Schule <675m

#### Nahversorgung

Supermarkt <300m

Bäckerei <325m

Einkaufszentrum <700m

**Sonstige**

Geldautomat <525m

Bank <525m

Post <625m

Polizei <950m

**Verkehr**

Bus <200m

U-Bahn <1.175m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <550m

Autobahnanschluss <1.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap