

Stilvoll renovierte Neubauwohnung mit Altbau-Charme und Grünblick



Objektnummer: 1604/46

Eine Immobilie von Valentra Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1957
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	34,77 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 137,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,29
Kaufpreis:	235.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

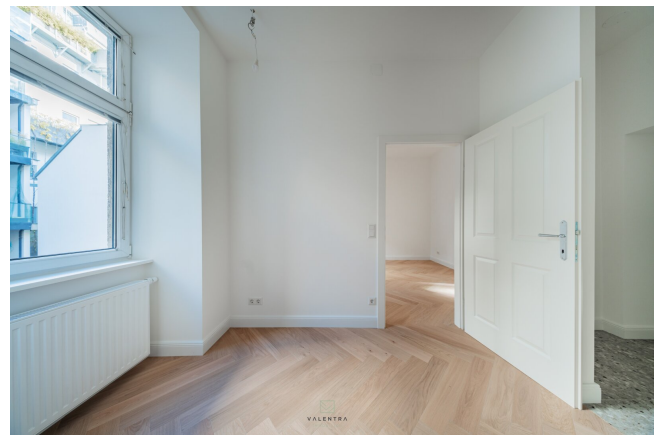
Mag. Petra Wernegger

Valentra Immobilien GmbH
Feldkellergasse 8
1130 Wien

T 0676 350 7386
H 0676 350 7386

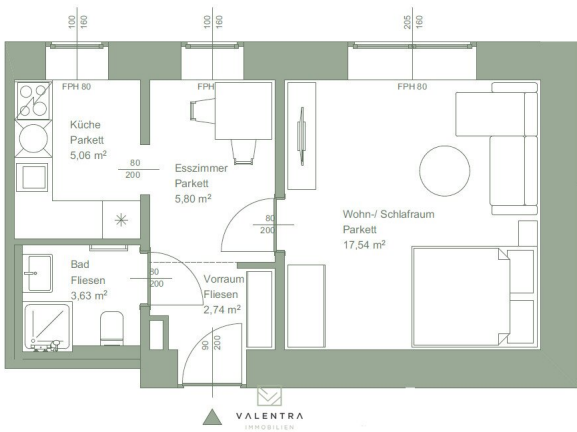
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante **komplett renovierte Neubauwohnung (freier Mietzins)** mit einer Wohnfläche von **34,77 m²** im 3. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung ist **nicht barrierefrei** (da einige Stiegen zur Wohnung führen).

Die Wohnung wurde von Grund auf saniert:

Die elektrischen Leitungen wurden erneuert, ebenso die komplette Heizung, die Gasterme und die Parkettböden sowie die Sanitäreinrichtungen.

Diese gemütliche Wohnung vereint klassischen Altbau-Charme mit modernen Ausstattungshighlights und überzeugt durch Qualität, Stil und Komfort.

Wohnungsausstattung:

- **Hochwertiger Bodenbelag:** Die Wohnräume sind mit Weitzer Eichen-Fischgrät-Parkett ausgestattet. Italienische Fliesen im Vorraum und in den Nassräumen sorgen für zusätzlichen Stil.
- **Modernes Badezimmer:** Das Bad ist mit einer Dusche, einem Waschbecken, WC und einem Handtuchheizkörper ausgestattet und verfügt über eine elektrische Belüftung.
- **Freier Mietzins:** Diese Immobilie unterliegt dem freien Mietzins und ist daher für Anleger bestens geeignet.
- **Besondere Details:** Die Wohnung besticht durch eine Raumhöhe von über 3 Metern, Altbau-Stiltüren und dekorativen Sockelleisten, die den Charme eines klassischen Wiener Altbaus widerspiegeln, obwohl die Wohnung in einem Neubau liegt.
- **Sicherheitsfeatures:** Die Eingangstür ist eine moderne Sicherheitstür mit Videokamera

- **Großzügige Fenster:** Mehrfachverglaste Kunststoff-Fenster sorgen für optimale Wärme- und Schalldämmung.
- **Zusätzliche Räumlichkeiten:** Die Wohnung verfügt über ein praktisches Kellerabteil und einen Fahrradraum
- **Grünblick:** Die Wohnung blickt mit allen Fenstern in den begrünten Innenhof, vom Verkehr des Landstraßer Gürtel ist nur sehr wenig zu hören.

Monatliche Betriebskosten (inkl. Rücklage und Betriebskosten):

130,82 Euro

Stand der Reparaturrücklage (Jänner 2023):

130.000 Euro

Die Wohnung kann mittels freiem Mietzins vermietet werden (eine offizielle Bestätigung seitens des BMDW liegt in schriftlicher Form vor); somit ist diese Wohnung auch für Anleger bestens geeignet.

Umgebung und Lage:

Der Bereich um den Landstraßer Gürtel in Wien ist zentral gelegen und bietet eine Mischung aus städtischem Flair und grünen Erholungsbereichen.

- Das Belvedere und seine Gartenanlage ist bietet weitläufige Grünflächen und schöne Spazierwege, Möglichkeiten zum Laufen oder einfach nur die Möglichkeit, auf einer Bank im Botanischen Garten zu sitzen und die Seele baumeln zu lassen.
- Der Schweizergarten liegt südlich vom Belvedere und ist eine grüne Oase: Der Park bietet Wiesen, Teiche, und einen kleinen Hügel mit Aussicht. Der Schweizergarten ist ein idealer Ort zum Entspannen und bietet zahlreiche Sitzgelegenheiten sowie Spielplätze.

- Wiener Hauptbahnhof: Der Hauptbahnhof ist nur wenige Minuten entfernt. Der Bahnhof verfügt auch über ein Einkaufszentrum mit verschiedenen Geschäften und Restaurants

4. Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

- **Straßenbahnlinie 0:** Die Straßenbahnlinie 0 verkehrt direkt auf dem Landstraßer Gürtel und bietet eine gute Verbindung zu umliegenden Stadtteilen.
- **U-Bahn-Stationen:**
 - Die **U1-Station Hauptbahnhof** ist in der Nähe und bringt Fahrgäste direkt in die Innenstadt oder weiter bis nach Leopoldau im Norden.
- **Busse und S-Bahn:** Neben den Straßenbahnen und der U-Bahn gibt es auch Buslinien und S-Bahn-Verbindungen am Hauptbahnhof und in der Umgebung.

Bei weiteren Fragen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte:

Fr. Mag. Petra Wernegger

petra.wernegger@valentra.at

0676 / 350 73 86

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap