

Top sanierte 2 Zimmer - Neubauwohnung mit Grünblick



Objektnummer: 1604/47

Eine Immobilie von Valentra Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1957
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,56 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 137,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,29
Kaufpreis:	275.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

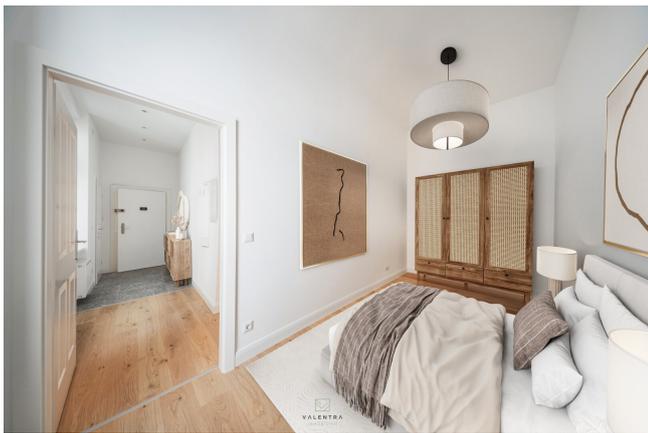
Mag. Petra Wernegger

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.



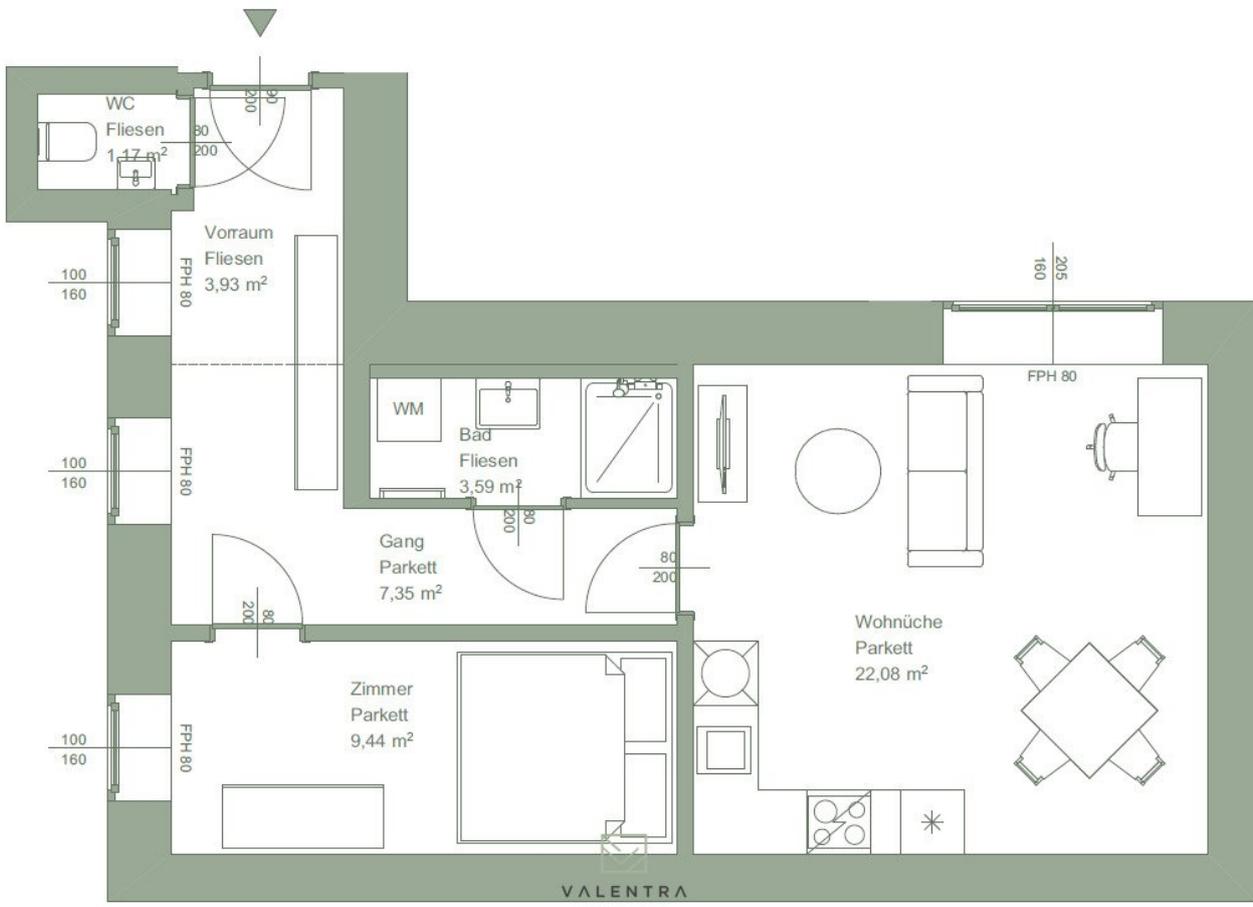












Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante **komplett renovierte Neubauwohnung (freier Mietzins)** mit einer Wohnfläche von **47,56** m² im 3. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung ist **nicht barrierefrei** (da einige Stiegen zur Wohnung führen) und wurde **virtuell gestaged**.

Die Wohnung wurde von Grund auf saniert:

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

Mit zwei Zimmern, einer Raumhöhe von über 3 Metern und hochwertiger Ausstattung überzeugt diese Wohnung sowohl durch Komfort als auch durch eine stilvolle Gestaltung, auf die die Eigentümer viel Wert gelegt haben.

Das edle **Eichenparkett** in den Wohnräumen sowie die **italienischen Fliesen** im Eingangsbereich und den Nassräumen verleihen der Wohnung einen eleganten Charakter. Die großzügige Dusche, das Handwaschbecken und der Handtuchheizkörper im Badezimmer sowie die elektrische Belüftung sorgen für zusätzlichen Komfort. Das separate WC ist ein weiteres Highlight, ausgestattet mit **Fußboden- und Wandheizung**, einem Fenster für natürliches Licht und einem Handwaschbecken.

Für ein hohes Maß an Sicherheit sorgt die **Eingangstür mit integriertem Videokamerasystem**. Die mehrfachverglasten Kunststofffenster gewährleisten optimale Wärme- und Schalldämmung. Altbau-Stilelemente wie die klassischen Türen und Sockelleisten unterstreichen den besonderen Charakter dieser Wohnung.

Die Wohnung blickt mit allen Fenstern in den **begrüntem Innenhof**, vom Verkehr des Landstraßer Gürtel ist fast nichts zu hören.

Zusätzlich bietet die Wohnung ein eigenes **Kellerabteil** sowie Zugang zu einem Fahrradraum.

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