

**Einziehen und wohlfühlen: Geräumige Altbauwohnung  
gleich nahe U3 Kardinal-Nagl Platz und Landstraßer  
Hauptstraße**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 20086**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Keinergasse 31
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	62,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	62,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 80,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,69
Kaufpreis:	415.000,00 €
Provisionsangabe:	

14.940,00 € inkl. 20% USt.

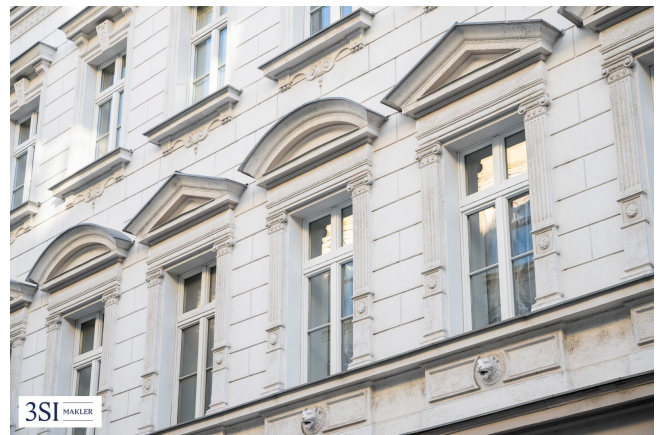
## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien











## Objektbeschreibung

Bezugsfertige knapp 62 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer Altbauwohnung mit geräumiger Raumaufteilung im 2.Liftstock einer gepflegten Altbauliegenschaft. Sie ist straßenseitig nach Westen ausgerichtet und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- WC
- Wohnzimmer
- Küche (voll ausgestattet)
- Badezimmer

## Lagebeschreibung

Die Keinergasse befindet sich im 3. Bezirk von Wien. Die Straße verläuft zwischen der Marxergasse und der Löwengasse und ist eine ruhige, von Bäumen gesäumte Wohnstraße. Geschäfte des täglichen Bedarfs, als auch Schulen und Bildungseinrichtungen, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

- U3 Station Kardinal-Nagl-Platz - 3 Minuten
- 74A Station - 5 Minuten
- Landstraßer Hauptstraße - 5 Minuten
- Prater (Wasserwiese/Stadionallee) - 15 Minuten
- Stadtpark / Wien-Mitte - 15 Minuten



- Stephansplatz - 15 Minuten

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Kosten für die Vertragserrichtung betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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 <275m  
Apotheke <175m  
Klinik <200m  
Krankenhaus <100m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m  
Kindergarten <100m  
Universität <925m  
Höhere Schule <475m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <200m  
Einkaufszentrum <400m

### **Sonstige**

Geldautomat <175m

Bank <175m  
Post <325m  
Polizei <350m

**Verkehr**

Bus <175m  
U-Bahn <200m  
Straßenbahn <575m  
Bahnhof <200m  
Autobahnanschluss <1.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap