

**Moderne Stadtwohnung in perfekter Lage mit Balkon und  
Garage - Nähe U3-Schlachthausgasse | Landstraße |  
Erdberg**



**Objektnummer: 3910**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,12
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	116,92 €
<b>USt.:</b>	16,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daria Savarinska**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien







## Objektbeschreibung

### **Exklusive 3-Zimmer-Wohnung im beliebten 3. Bezirk von Wien, in unmittelbarer Nähe zur Landstraße!**

Mit einer Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> und einem gemütlichen Balkon von 7 m<sup>2</sup> vereint diese Wohnung modernes Design, durchdachte Raumaufteilung und eine ausgezeichnete Lage – ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Stadtliebhaber.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Neubau aus dem Jahr 2013. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit hochwertigem Parkettboden und die moderne Einbauküche bieten höchsten Wohnkomfort. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, während das separate WC die Raumaufteilung ideal ergänzt. Der Balkon mit südwestlicher Ausrichtung lädt zu entspannten Stunden mit Blick ins Grüne ein.

Praktische Details wie ein Abstellraum und ein Kellerabteil sorgen für zusätzlichen Stauraum. Doppel- und Mehrfachverglasung der Kunststofffenster garantieren Ruhe und Energieeffizienz. Eine hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung, Klimaanlage und elektrische Außenrollos sowie der Zugang zu einer Garage und die Möglichkeit zur Gartennutzung runden das Angebot ab.

Vor dem Verkauf wurden kleinere Sanierungsarbeiten durchgeführt, darunter kosmetische Verbesserungen, um die Wohnung in einem gepflegten Zustand zu präsentieren.

### **Eckdaten im Überblick:**

- **Baujahr:** 2013
- **Zimmer:** 3
- **Etage:** 4. Etage
- **Heizung:** Fernwärme, Fußbodenheizung (Räume getrennt regelbar)
- **Klimaanlage:** Multi-Split-Unit (Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Schlafzimmer)
- **TV:** Satellitenempfang (Astra & Hotbird, eigene Schüssel)
- **Parkplatz:** Eigentumsparkplatz mit E-Ladestation (230V, Schlüsselschalter, Wohnungszähler)

### **Lage:**

Nähe: Landstraße Hauptstraße, U3-Schlachtausgasse, Kardinal-Nagl-Park, Erdberg Vienna International Bus Terminal.

Die ausgezeichnete Lage bietet eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Freizeitmöglichkeiten, Schulen und Parks befinden sich in direkter Umgebung.

### **Kosten:**

- **Betriebskosten gesamt: 233,94€ pro Monat ( inkl. Reparaturrücklage )**

**Kaufpreis der Wohnung: EUR 469.000,-**

**Kaufpreis des Garagenstellplatzes: EUR 23.000,- (muss gemeinsam mit der Wohnung erworben werden)**

**PROVISION: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.**

### **Finanzierungsservice:**

Unser Finanzierungsservice unterstützt Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Immobilie – unverbindlich und ohne zusätzliche Kosten. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen!

### **Besichtigung und weitere Details:**

Für ein ausführliches Exposé mit Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen senden Sie uns bitte eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Traumwohnung zu zeigen!

### **Ihre Ansprechpartnerin:**

Daria Savarinska

Mobil: +43 676 5354 889

E-Mail: d.savarinska@w7.immo

Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden können.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **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 <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap