

**HOFRUHELAGE! sanierungsbedürftige Anlegerwohnung  
mitten im Fasanviertel gelegen**



**Objektnummer: 6202/31024**

**Eine Immobilie von Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	279.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,37 €
<b>USt.:</b>	16,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **TRIMOND Immobilienmakler GesmbH**

Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.  
Hintzerstraße 1 / 9  
1030 Wien

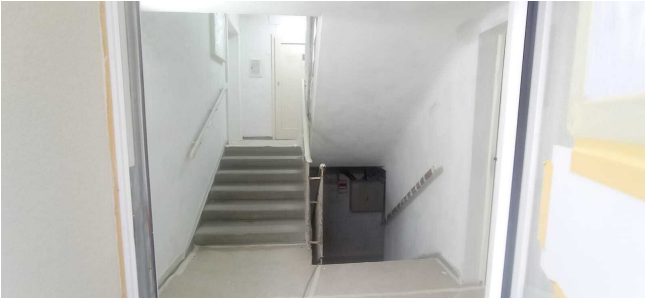
T 01/713 58 22

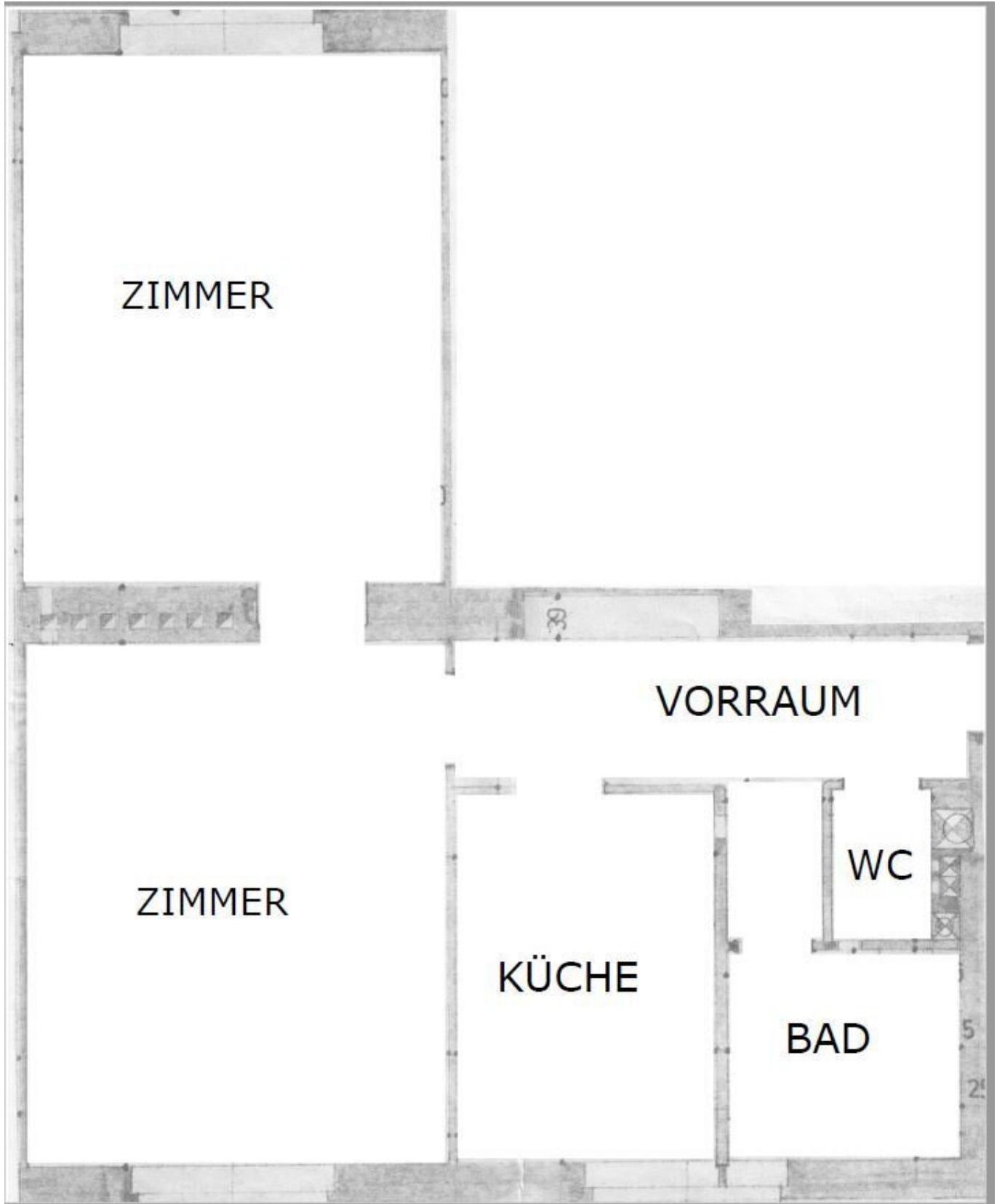
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **sehr helle, hofseitig ausgerichtete 2 Zimmer** Wohnung !

Die Wohnung liegt im **3. Stock ( mit LIFT )** und gliedert sich wie folgt: ein **Wohnzimmer mit angrenzenden Schlafzimmer**, einer Küche ( Küchenzeile vorhanden ) einem **Bad mit Wanne**, Waschbecken und eine **zentralen Vorraum mit integrierten Wandschrank!** Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugehörig.

Die Wohnung besticht durch ihren **sehr praktischen Grundriss** und **die Helligkeit der Räume**, auch **die Hofruhelage** darf nicht unerwähnt bleiben!

In den **Botanischen Garten** sind es nur einige Gehminuten und in weitere Folge gelangt man mit **einem gemütlichen Spaziergang zum Schloss Belvedere!**

Sehr gute Infrastruktur; in der nahe gelegenen **Fasangasse und im Rennweg Center** befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Durch die S Bahnstation Rennweg bzw den CAT Train ist man unter anderem sehr gut an den Flughafen angeschlossen. **Der Hauptbahnhof City Wien / Südbahnhof** ist über den O Waggen sehr gut erreichbar und in weiterer Folge hat man dort eine große Auswahl an Bahnstrecken in alle Richtungen!

Verkehrsverbindungen: O, 18, S Bahnen, CAT Train

Energiekennziffern wurden beim Eigentümer angefragt (§ 9 Abs/ EAVG 2012)

Terminvereinbarungen unter [01/713 58 22](tel:017135822) Trimondreal

"Unsere Homepage wird täglich mit neuen Objekten aktualisiert"

Für allfällige Fehlinformationen bzw. Irrtümer in den Angaben übernehmen wir keine Haftung!

Nähere Informationen über die Datenschutzverordnung finden sie unter [www.trimond.at](http://www.trimond.at)

***Wir befinden uns vom 23.12.2024-07.01.2025 auf Urlaub und wünschen Ihnen daher frohe Weihnachten und einen guten Rutsch ins neue Jahr!***

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der



angebotenen Immobilie.

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 <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