

**Provisionsfrei : Altbau-Charme mit moderner Ausstattung  
I Schloss Belvedere Nähe I Loggia in Ruhelage I  
Fußbodenheizung & 3-fach verglaste Fenster I perfekte  
Infrastruktur**



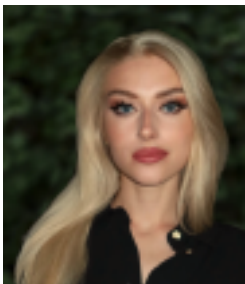
**Objektnummer: 15364**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1910                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 104,39 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 117,61 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 117,61 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 66,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,25                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 749.000,00 €                            |

## Ihr Ansprechpartner



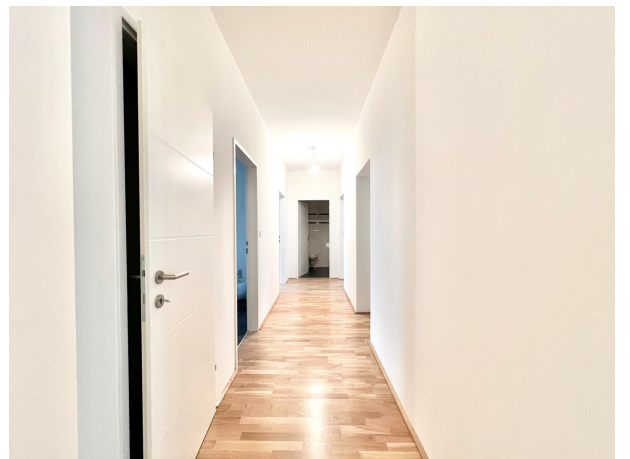
### Alexandra Frenkel

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

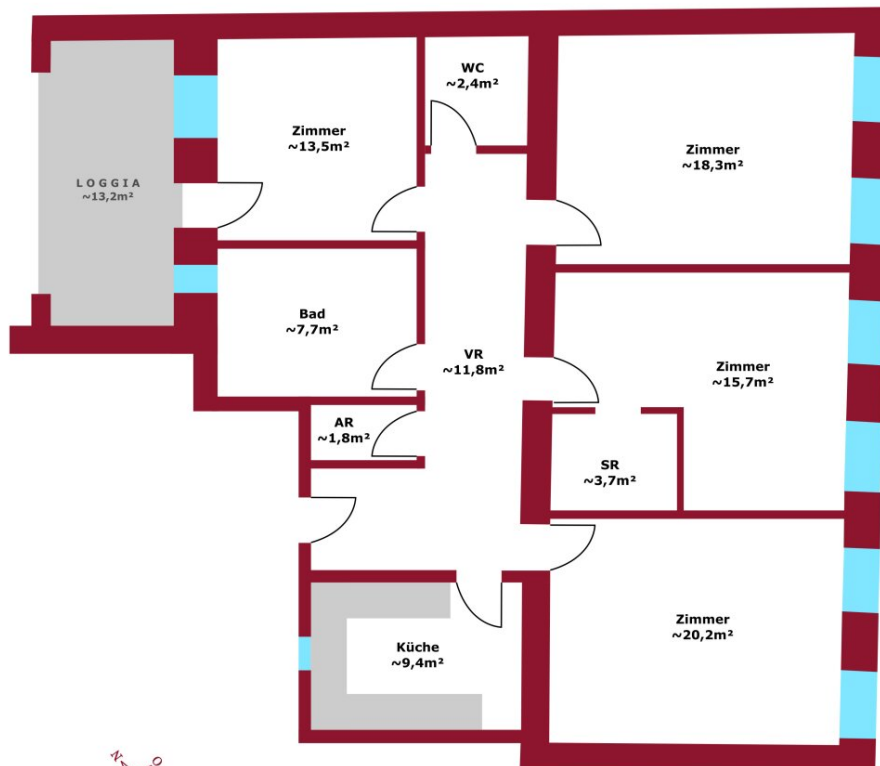
T +43 1 3709098  
H 0676 3769934

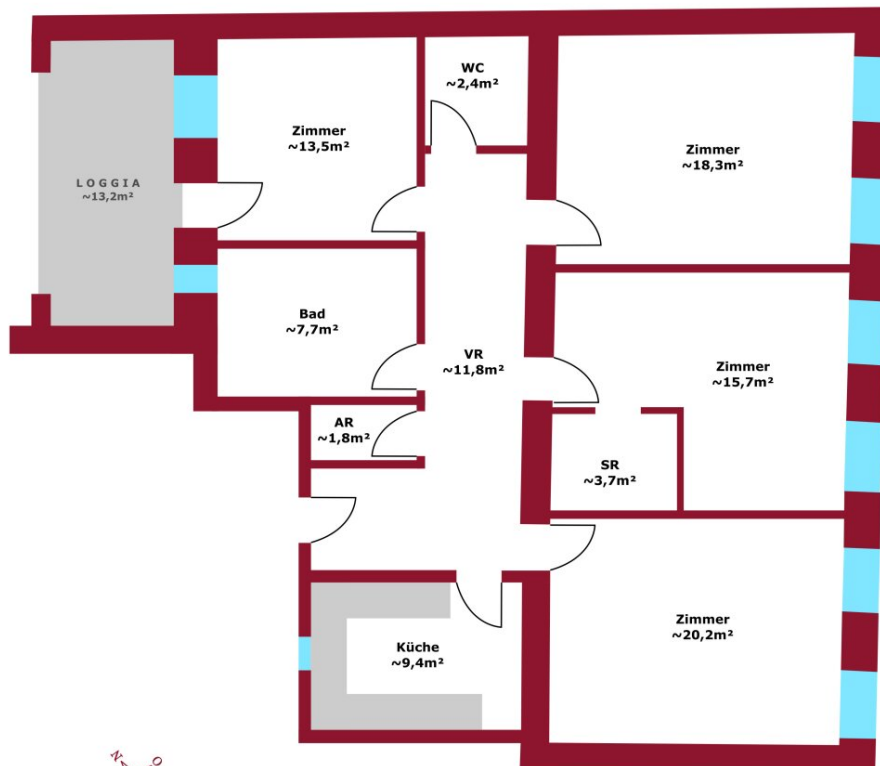
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## Provisionsfrei - Erstbezug nach Sanierung - beim Fasanviertel

Diese **Altbauwohnung** im **2. Liftstock** eines gepflegten, sanierten Hauses von 1910 überzeugt durch ihren klassischen Charme, eine **moderne, hochwertige Ausstattung** und eine **zentral begehbare Raumaufteilung**. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum **Schloss Belvedere** und hat eine **ausgezeichnete Verkehrsanbindung**.

Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung auf **104,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Sie verfügt über ein **Zimmer mit Zugang zur 13,22m<sup>2</sup> großen Loggia**, eine **separate Küche mit Bosch-Geräten**, **drei Schlafzimmer** (eines mit **Schrankraum**), ein **Bad mit Fenster**, zwei Waschbecken, einer modernen, **begehbaren Dusche** und einem Bidet, sowie ein **separates WC** und einen **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**. Hochwertige Materialien wie **Vollholzparkett, Fußbodenheizung** und **3-fach verglaste Fenster** sorgen für höchsten Wohnkomfort und **Energieeffizienz**.

## Öffentliche Verkehrsmittel:

- 77A: 120 m,
- 71: 230 m,
- 74A: 450 m,
- U3 Kardinal-Nagl-Platz: 750 m oder 2 Stationen mit dem 77A,
- Rennweg Bahnhof: 650 m oder 2 Stationen mit dem 71er

## Nahversorgung und Umgebung:

- Schloss Belvedere: 900 m,



- Klinik Landstraße: 600 m,
- Ganztagsvolksschule OVS Eslarngasse: 240m,
- Realgymnasium Komenský (privat): 350m,
- Boerhaavegasse ist ein Gymnasium und Realgymnasium mit musikchem, (öffentlich) Schwerpunkt: 400m,
- Billa: 230 m,
- Etsan: 300 m,
- Bipa: 600 m

### **Energieausweis:**

Der Energieausweis bestätigt einen Heizwärmebedarf von 66,70 kWh/m<sup>2</sup>a und einen Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) von 1,25, was der Energieklasse C entspricht.

**Kaufpreis:** € 749.000 (provisionsfrei)

**Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 99 34 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap