

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



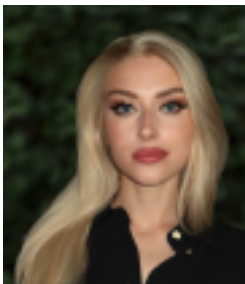
Objektnummer: 15364

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

Ihr Ansprechpartner



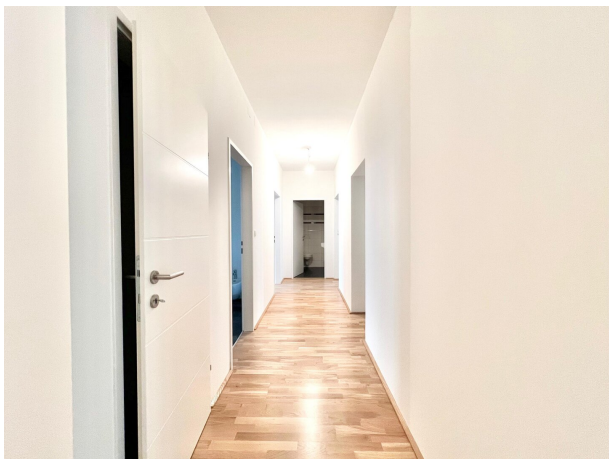
Alexandra Frenkel

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

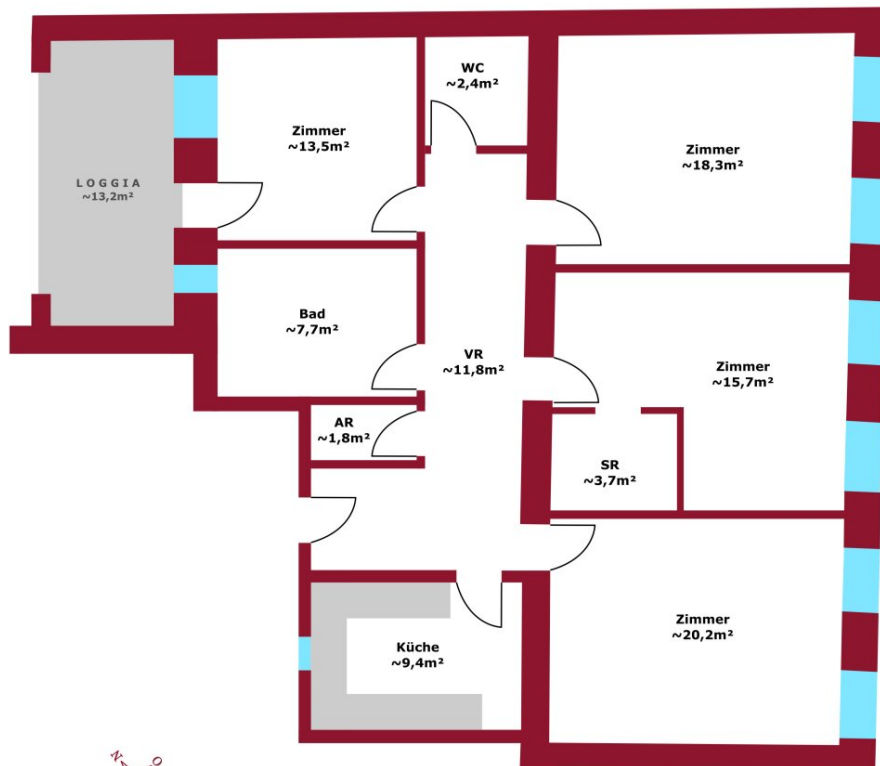
T +43 1 3709098
H 0676 3769934

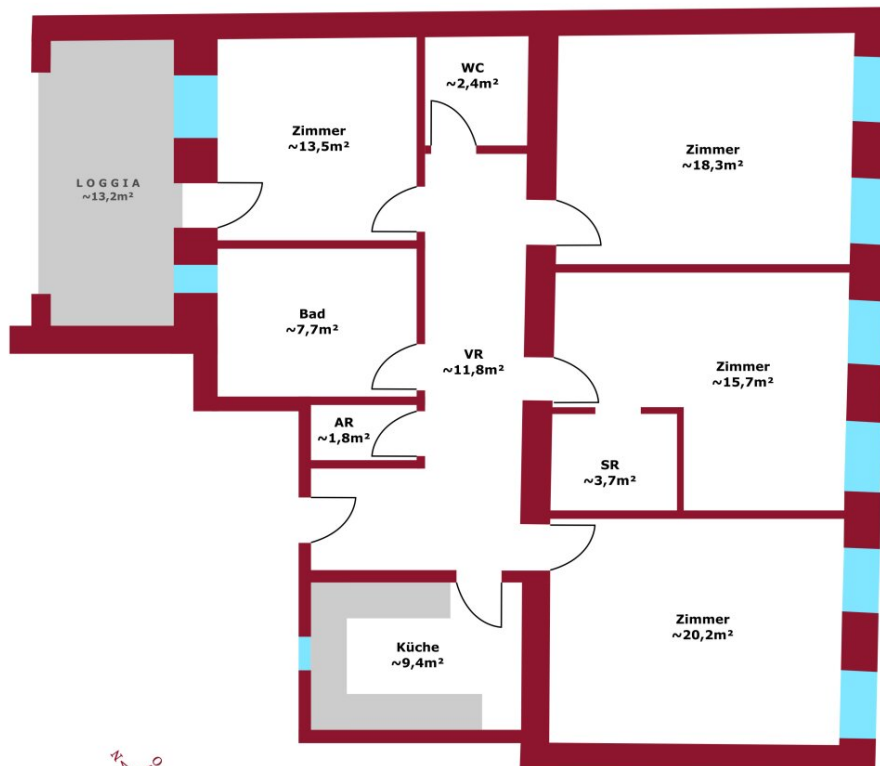
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











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 m² Wohnfläche**. Sie verfügt über ein **Zimmer mit Zugang zur 13,22m² 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/m²a 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

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