

**Großzügige vollsanierte Altbauwohnung mit Loggia |
Belvedere & Schweizergarten Nähe | Barrierefreier Zugang
mit Lift | Fischgrätparkett & Fußbodenheizung | perfekte
öffentliche Anbindung**



Objektnummer: 15391

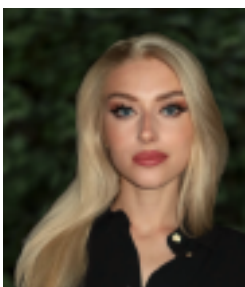
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1910
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	126,51 m ²
Nutzfläche:	136,67 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	3,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	849.000,00 €
Betriebskosten:	239,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



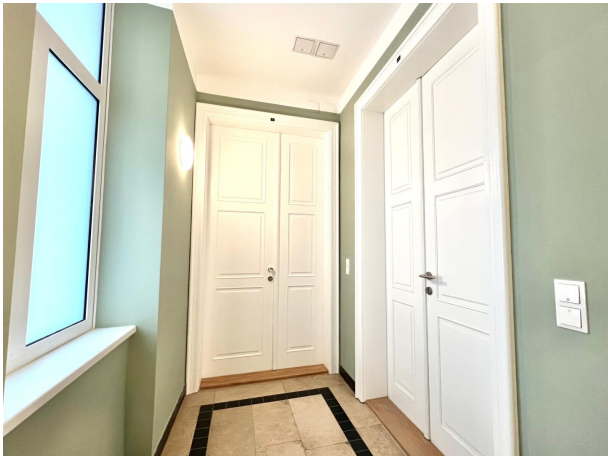
Alexandra Frenkel

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien



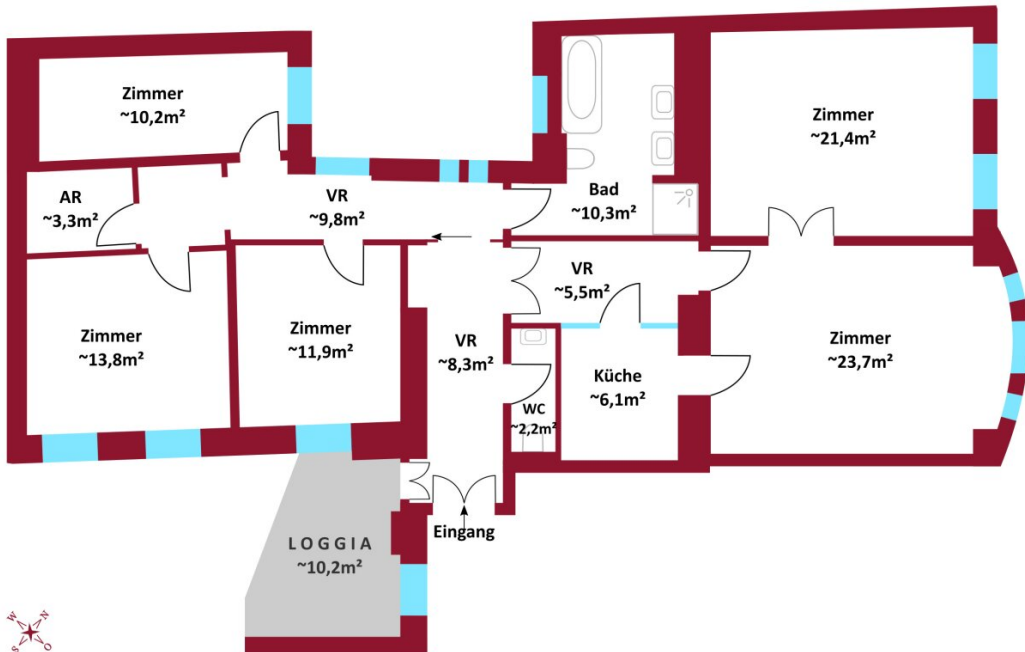












Objektbeschreibung

Die **Wohnung** liegt im gefragten **Fasanviertel**, einer der attraktivsten Wohngegenden im 3. Bezirk. Die direkte Nähe zu **Schloss Belvedere** und **Schweizergarten** verbindet eine grüne Umgebung mit **erstklassiger Infrastruktur**. Zentrale Stadtteile, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ein breites Freizeitangebot sind schnell und bequem erreichbar.

Diese **hochwertig sanierte**, ca. **126 m² große 5-Zimmer-Wohnung** im **4. Liftstock** eines **gepflegten Altbauhauses** besticht durch großzügige, **hohe Räume**, stilvolle **Holzflügeltüren**, eleganten **Eichen-Fischgrätparkettboden** und eine moderne **Fußbodenheizung**. Ein weiteres Highlight ist die **süd-westlich** ausgerichtete, ca. **10,16 m² große Innenhof-Loggia**, die viel Tageslicht bietet und zum Entspannen einlädt.

Frisch Saniert mit hochwertiger Ausstattung:

- Fischgrätparkett aus Eiche
- Holzflügeltüren in Holzzargen
- Loggia mit Holzboden
- Große moderne Kunststofffenster
- 3m Raumhöhe
- Fußbodenheizung
- Badezimmer mit Bad, Walk-In Dusche und Fenster
- Großzügiges Kellerabteil im Untergeschoss

Raumaufteilung:

- Geräumiger Wohnbereich
- Separate Küche
- 3 Schlafzimmer
- 1 Arbeits-/Gästezimmer
- 1 Badezimmer
- 2 WCs (inkl. Gäste-WC)
- Vorzimmer
- Abstellraum
- Loggia (ca. 10,2 m²)

Anbindung:

- U-Bahn: U3 Schlachthausgasse,
- S-Bahn: Wien Rennweg (Linien S1, S2, S3, S7),
- Straßenbahn: Linien 71, 18 und O,
- Bus: Linie 77A

Nahversorgung:

- Supermärkte: Mehrere Filialen, wie z. B. BILLA und SPAR, sind in wenigen Gehminuten erreichbar.
- Apotheken: Die Apotheke am Rennweg befindet sich in unmittelbarer Nähe.
- Post: Die Postfiliale 1037 Wien am Rennweg 1 ist nur wenige Minuten entfernt.
- Banken: Diverse Bankfilialen und Geldautomaten sind in der Umgebung vorhanden.

Monatliche Kosten:

- Betriebskosten: € 239,78
- Reparaturrücklage: € 144,85
- Liftkosten: € 24,60
- Umsatzsteuer: € 26,44
- Gesamtkosten pro Monat: € 435,67

Energieausweis:

Der Energieausweis bestätigt einen Heizwärmebedarf (HWB) von 35,1 kWh/m²a (Klasse B) und einen Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) von 0,84, was der Energieklasse A entspricht.

Kaufpreis: € 849.000

Zusätzliche Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
- Vertragserrichtungskosten: 1 % des Kaufpreises zzgl. USt. und Barauslagen
- Maklerprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap