

**3 Zimmer Neubau Wohnung in Top Lage mit Terrasse nahe  
Wien-Mitte zu verkaufen!**



**Objektnummer: 5345**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	96,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 101,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,70
<b>Kaufpreis:</b>	659.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,14 €
<b>Heizkosten:</b>	59,80 €
<b>USt.:</b>	26,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

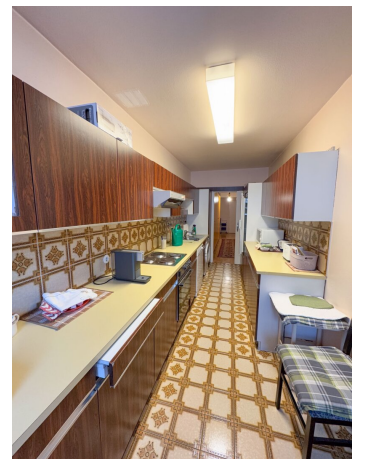


**Ömer Uyar**

Immobilienquartier  
Lechnerstraße 18/6

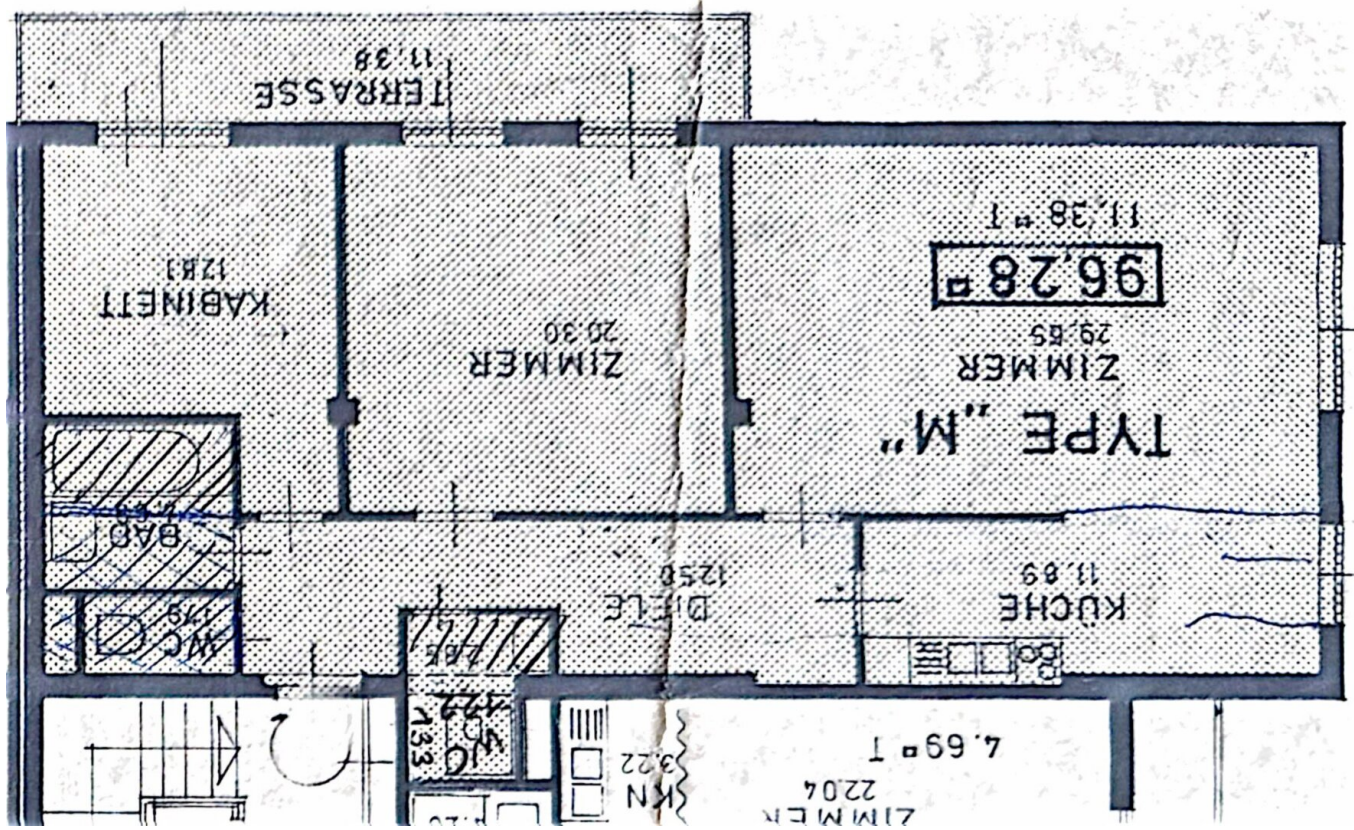














## Objektbeschreibung

Verkauft wird eine helle, in **absoluter Toplage** liegende 96,28 m<sup>2</sup> große **Drei-Zimmer Eigentumswohnung** mit einer 11,38 m<sup>2</sup> großen nach Westen ausgerichteten Terrasse. Die Wohnung bietet dank der Lage im 6. Liftstock einen **Fernblick** über die Dächer Wiens. Die optimal geschnittene Wohnung befindet sich in einem 1973 erbauten Wohnhaus in der Gärtnergasse in Wien Landstraße, zwischen der Landstraßer Hauptstraße und der Marxergasse.

Alle Räume sind vom Vorzimmer separat begehbar. Die geräumige Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- ein großes Vorzimmer von dem aus alle Räume separat begehbar sind
- ein 29,59 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer
- ein 20,30 m<sup>2</sup> großes, helles Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse
- ein weiteres 12,81 m<sup>2</sup> großes Schlaf- oder Arbeitszimmer mit Zugang zur Terrasse
- eine 11,89 m<sup>2</sup> große separate Küche
- ein geräumiges Badezimmer ausgestattet mit einer Dusche und Bidet
- ein separates WC

**Öffentliche Verkehrsmittel:** U3, U4, S-Bahn, O, 74 A

### Infrastruktur:

Die Infrastruktur rund um die Wohnung ist als hervorragend zu bezeichnen. Die Wohnung besticht durch die Nähe zur Innenstadt und bietet neben allen Geschäften für den täglichen Bedarf, ebenso zahlreiche Kindergärten und Schulen, die zu Fuß erreichbar sind. Weiters befindet sich der Stadtpark und ebenso der Prater in Geknähe. Eine hohe Dichte an Ärzten, Krankenhäusern, sowie Bildungs- und Kultureinrichtungen und vor allem die günstige Verkehrsanbindung sowohl öffentlich als auch privat steigern die Attraktivität des Objekts enorm!

### Kaufpreis und Nebenkosten:

Kaufpreis: 659.000,- Euro

Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage (72,80 Euro) und Ust: 256,98 Euro

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % UST

### **SEIT 1. APRIL 2024:**

**Förderung der Bundesregierung zur Ersparnis der Grundbuch- (1,1%) und die Pfandrechtseintragungsgebühr (1,2%) in Höhe von gesamt 2,3% des Kaufpreises bei Anmeldung des Hauptwohnsitzes.**

### **Nähere Informationen und Besichtigungstermine:**

Für nähere Fragen bzw. für einen unverbindlichen Besichtigungstermin steht Ihnen **Herr Uyar** unter **0699/17105918** oder per Email **uyar@immobilienquartier.at** sowie **Herr Bigus** unter **069912471592** oder per **E-Mail** unter **bigus@immobilienquartier.at** gerne zur Verfügung.

Wir bitten um schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten ( Name, Adresse, Telefonnummer).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap