

**Architektenumbau! Perfekt aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung
im Fasanviertel – 66m2 mit Stil & Ruhe!**



Objektnummer: 3940

Eine Immobilie von „AKTUELL“ Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kleistgasse 31
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1958
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	66,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 100,35 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	120,78 €
USt.:	12,08 €
Infos zu Preis:	

Rücklage: EUR 105,95/monatlich

Provisionsangabe:

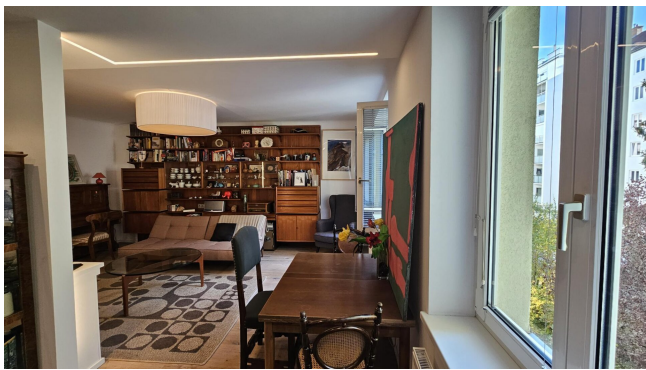
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

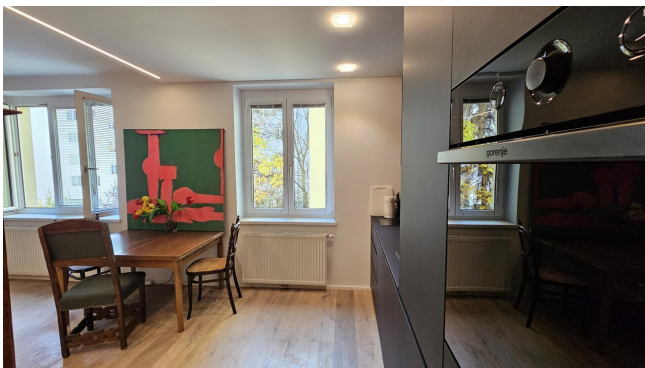
Ihr Ansprechpartner

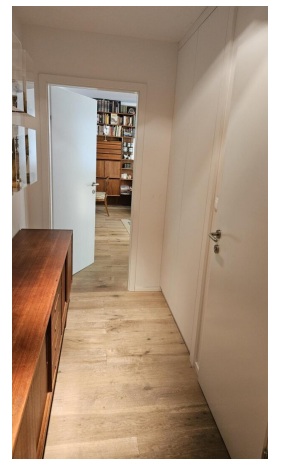


Anna Pötz

„AKTUELL“ Immobilien GmbH











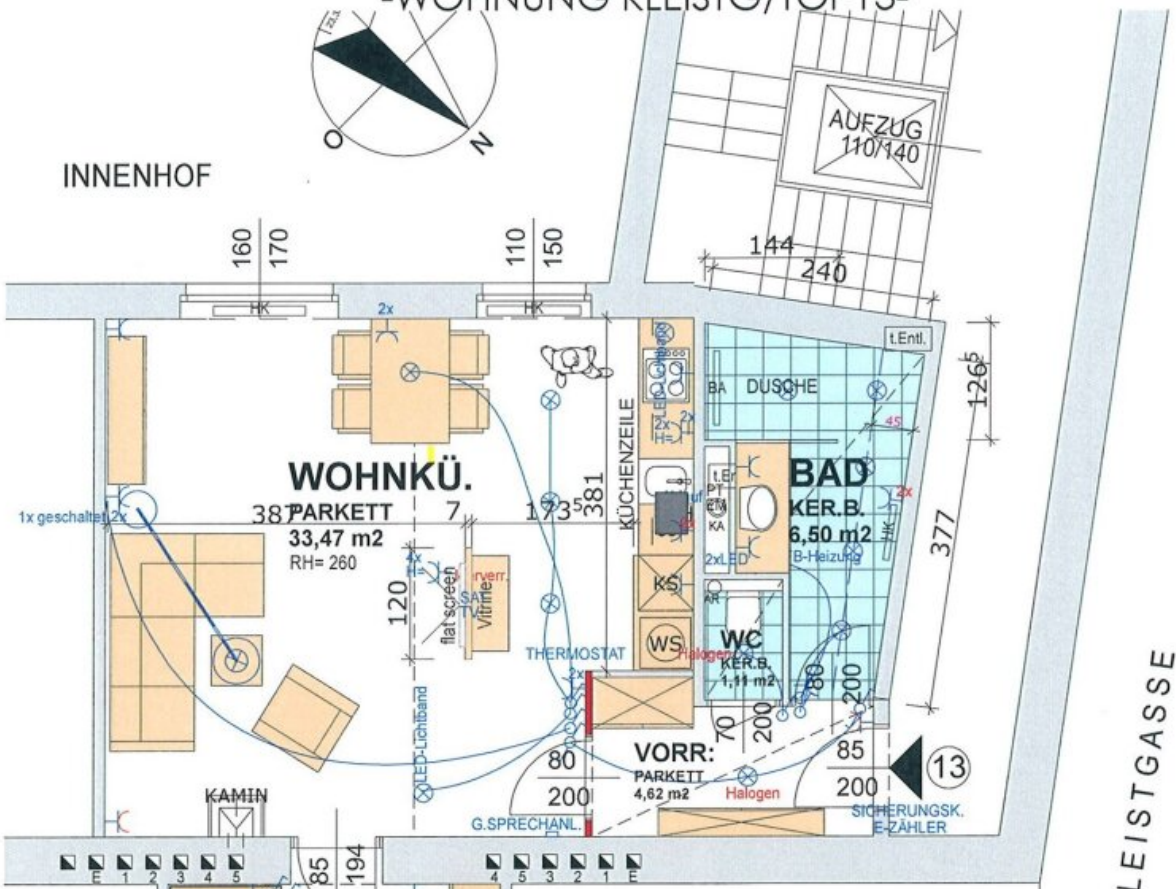




-WOHNUNG KLEISTG/TOP13-



INNENHOF



KLEISTGASSE

ELEKTRO LEGENDE

- ⊥ STECKDOSE in Titan weiß
- ⊕ EINPOLIGER AUSSCHALTER
- ⊖ WECHSELSCHALTER
- ⊗ SERIENSCHALTER
- ⊙ LICHTAUSLASS
- ⊠ mech. ENTLÜFTUNG
- 📹 ÜBERWACHUNGSKAMERA
- 🔊 LAUTSPRECHER
- 🚪 FLUCHTWEGLEUCHE
- ◇ BEWEGUNGSSCHALTER

Steckdosenhöhe +30cm
 Schalterhöhe +115cm
 Fluchtwegleuchten +220cm



12|| 360 || 12||
 TRUBELGASSE

Objektbeschreibung

In gefragter Wohnlage im charmanten Fasanviertel gelangt diese hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 66 m² im 2. Liftstock zum Verkauf. Die Wohnung wurde 2015 im Rahmen eines durchdachten Architektenumbaus vollständig modernisiert und bestmöglich aufgeteilt.

Highlights der Wohnung:

- Großzügiger Wohnbereich mit eleganter Designer-Küche und Blick in den ruhigen Innenhof
- Clever konzipierter Raumteiler trennt Küche und Wohnzimmer stilvoll
- Elektrokamin im Wohnzimmer, Anschluss für echten Kamin vorhanden
- Ruhiges Schlafzimmer mit integriertem Garderobenbereich, Ausrichtung zur ruhigen Seitengasse (Trubelgasse)
- Modernes Designerbad mit bodengleicher Dusche und Fußbodenheizung
- Separates WC und ein einladender Vorraum mit großem, maßgefertigtem Einbauschränk
- Hochwertiger Eichenparkett in den Wohnräumen, elegante Steinfliesen in den Nassbereichen

Trotz der Nähe zum Landstraßer Gürtel genießen Sie in dieser Wohnung absolute Ruhe – dank der Ausrichtung in eine Nebengasse und den begrünten Innenhof. Bei Bedarf kann ein günstiger Garagenstellplatz ganz in der Nähe übernommen und angemietet werden.

Eine stilvolle, durchdachte Wohnung mit Wohlfühlfaktor – ideal für Singles oder Paare mit Anspruch an Design, Komfort und Lage.

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt, Besichtigungen sind jedoch nach Vereinbarung

jederzeit möglich.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen sehr gerne dieses besondere Objekt!

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 <325m

Apotheke <275m

Klinik <850m

Krankenhaus <825m

Kinder & Schulen

Schule <300m

Kindergarten <275m

Universität <900m

Höhere Schule <675m

Nahversorgung

Supermarkt <300m

Bäckerei <325m

Einkaufszentrum <700m

Sonstige

Geldautomat <525m

Bank <525m

Post <625m

Polizei <950m

Verkehr

Bus <200m

U-Bahn <1.175m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <550m

Autobahnanschluss <1.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap