

## Neubau 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in begerter Lage zwischen Gasometer und Marx Halle



**Objektnummer: 2368**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 16,84 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	292.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dean Banovic**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Trattnerhof 2 / 308-311  
1010 Wien

T +43 676 9261 529  
H +43 676 9261 529









# Objektbeschreibung

**Liebe Interessentin!**

**Lieber Interessent!**

Willkommen zu Hause in dieser exklusiven 2-Zimmer-Wohnung, perfekt gelegen zwischen dem imposanten Gasometer und der kulturellen Ikone Marx Halle. Diese Immobilie bietet nicht nur eine strategisch günstige Lage, sondern auch erstklassigen Komfort und moderne Annehmlichkeiten.

## Highlights der Wohnung:

- **2 Zimmer mit 53,11 m<sup>2</sup>:** Genügend Raum für individuelle Entfaltung und Wohlfühlmomente.
- **Einbauküche inkl. aller Geräte:** Die moderne Küche ist komplett ausgestattet und wartet darauf, kulinarische Kreationen zu inspirieren.
- **Schlafzimmer:** Ein gemütlicher Rückzugsort für erholsame Nächte.
- **Badezimmer mit Badewanne:** Ein stilvolles Bad für entspannende Momente.
- **Getrennte Toilette mit Waschmaschinenanschluss:** Praktisch und funktional für den modernen Lebensstil.
- **Wohnküche:** Ein offener Wohnbereich, der Gemütlichkeit und Funktionalität vereint.
- **Loggia:** Genießen Sie Ihren eigenen Außenbereich mit frischer Luft und Ausblick.
- **Kellerabteil:** Extra Stauraum für persönliche Bedürfnisse.

## Besondere Extras im Gebäude:

- **Partyraum:** Ideal für gesellige Treffen mit Freunden und Nachbarn.
- **Sauna:** Entspannen Sie und lassen Sie den Alltag hinter sich.

#### **Lagevorteile:**

- **Fußweg zum Gasometer in 12 Minuten:** Genießen Sie Events und Einkaufsmöglichkeiten.
- **Fahrradfahrt zum Erdberg in 3 Minuten:** Optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.
- **Straßenbahnstation 71 in 7 Gehminuten:** Schnelle Verbindung in die Stadt.

Diese Wohnung wurde nur für Übernachtungen genutzt und ist daher in neuwertigem Zustand. Entdecken Sie modernes, komfortables Wohnen in einer der aufstrebendsten Gegenden Wiens. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie überzeugen.

#### **24 Stunden erreichbar 7 Tage die Woche!**

+43 676/ 926 15 29

db@fermoso.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap