

## **ALT- und NEU perfekt ergänzt- gleich beim Belvedere und Schweizergarten**



**Objektnummer: 8131/92249**

**Eine Immobilie von RED REAL ESTATES DEVELOPMENT  
Bauträger und Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 48,87 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	579.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

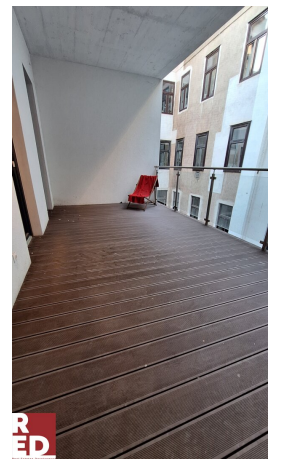
## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.Ing. Stella Lessmann**

RED REAL ESTATES DEVELOPMENT Bauträger und Immobilien GmbH  
Sterngasse 3 / 2 / 6  
1010 Wien

H +43 676 5063031









## Objektbeschreibung

Wenn Sie den Altbauflair lieben, jedoch auf moderne Ausgestaltung wert legen, dann ist das hier genau das Richtige für Sie. Das gesamte Haus unterzog sich eine Sanierung. So wurden die Fassaden gedämmt, sämtliche Steigleitungen instand gesetzt und Lift eingebaut. Schon nach dem Entre öffnet sich der große Wohn/Essraum angedacht mit einer modernen offenen Küche und einem extra geschaffenen Abstellraum dahinter. Von Wohn/Essraum aus gelangen Sie über einen weiteren Vorraum zu den beiden Zimmern und dem Bad mit Dusche, WC und Handtuchtrockner. Ein besonderes Highlight ist die große Loggia, die bei heißen Sommertagen angenehmere Kühle spendet. Hier läßt es sich vom Stress des Alltags abschalten und Kraft für den nächsten Tag tanken.

**Diese Wohnung ist eine von 15 Wohnungen mit unterschiedlichen Größen , teilweise mit Loggias.**

**Desweiteren gibt es noch 4 Maisonette Dachgeschoßwohnungen**

**Wohnungen im Hause mit annähernd gleichen Grundrissen : 70,82m<sup>2</sup>- 83,71m<sup>2</sup>**

EG	Top 1	70,82m <sup>2</sup>	3 Zimmer	Preis € 389.000,- mit Loggia 3,03m <sup>2</sup>
1. OG	Top 5	83,20m <sup>2</sup>	3 Zimmer	Preis € 549.000,- mit Loggia 19,11m <sup>2</sup>
2. OG	Top 9	82,97m <sup>2</sup>	3 Zimmer	Preis € 579.000,- mit Loggia 18,61m <sup>2</sup> das ist die EXPOSE-Wohnung

**Wohnungen im Hause mit annähernd gleichen Grundrissen : 64,71m<sup>2</sup> - 65,89m<sup>2</sup>**

2.OG	Top10	65,91m <sup>2</sup>	2,5 Zimmer	Preis € 399.000,-
3.OG	Top14	65,89m <sup>2</sup>	2,5 Zimmer	Preis € 419.000,-

**Wohnungen im Hause mit annähernd gleichen Grundrissen : 63,01m<sup>2</sup> - 64,46m<sup>2</sup>**

EG	Top 3	63,01m <sup>2</sup>	3 Zimmer	Preis € 359.000,- mit Balkon
1.OG	Top 7	63,02m <sup>2</sup>	3 Zimmer	Preis € 379.000,- mit Balkon
2.OG	Top11	63,02m <sup>2</sup>	3 Zimmer	Preis € 399.000,- mit Balkon
3.OG	Top15	64,46m <sup>2</sup>	3 Zimmer	Preis € 429.000,- mit Balkon

**Wohnungen im Hause mit annähernd gleichen Grundrissen: 59,64m<sup>2</sup> - 63,03m<sup>2</sup>**

EG	Top 4	59,64m <sup>2</sup>	2 Zimmer	Preis € 379.000,- mit Balkon 6,78m <sup>2</sup>
1.OG	Top 8	61,67m <sup>2</sup>	2 Zimmer	Preis € 399.000,- mit Balkon 6,78m <sup>2</sup>

**DACHGESCHOSS-Maisonette-Wohnungen:**

1.DG

	Top18	109,53m <sup>2</sup>	3 Zimmer	Preis € 699.000,- mit Terrasse 5,35m <sup>2</sup>
	Top20	95,47m <sup>2</sup>	2 Zimmer	Preis € 649.000,- mit Terrasse 9,91m <sup>2</sup> + Balkon 6,75m <sup>2</sup>
	Top21	58,72m <sup>2</sup>	2 Zimmer	Preis € 449.000,- mit Balkon 3,64m <sup>2</sup> + Loggia 4,84m <sup>2</sup>

Gerne schicke ich Ihnen auch dazu ein Expose , eine Besichtigung ist jederzeit möglich.

Teilweise sind diese Wohnungen mit einer sehr modernen Küche ausgestattet.

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.

RED Real Estates Development Immobilien und Bauträger GmbH

Sternngasse 3/2/6

1010 Wien

[s.lessmann@immo.red](mailto:s.lessmann@immo.red)

+43 676 5063031

[www.immo.red](http://www.immo.red)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**



Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap