

**JETZT ZUGREIFEN! Sehr schön saniertes Apartment mit  
Altbauflair im Fasanviertel!**



**Objektnummer: 25523**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Wohnfläche:</b>	65,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,60 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

**Walter Heidinger**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

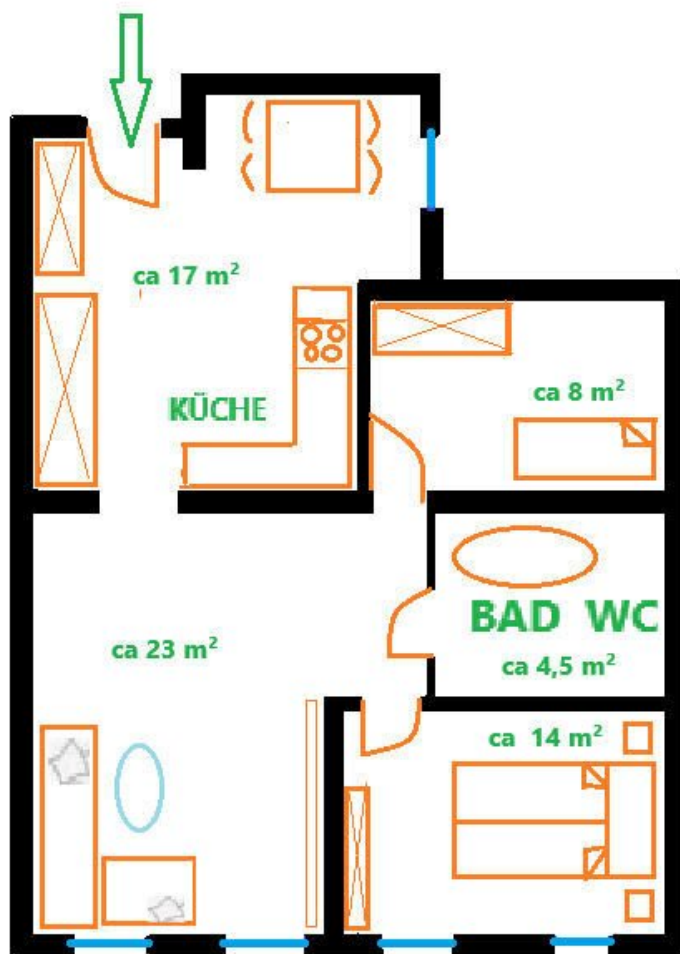
T +43 664 312 06 46

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Diese modern ausgestattete Wohnung liegt in erstklassiger Lage im 3. Bezirk nahe dem Belvedere. Das Wohnhaus aus der Gründerzeit wurde grundsaniert. Die Wohnung selbst ist Erstbezug nach einer aufwendigen Renovierung mit besten Materialien und hat eine Fußbodenheizung. Sie befindet sich im hellen 3. Stock mit Lift.

Vom Eingangsbereich gelangt man in die große Wohnküche. Durch das bodentiefe Fenster wirkt der Raum nicht nur extravagant, sondern auch sehr hell. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer ist mit fast 24 m<sup>2</sup> großzügig bemessen. Neben dem zentral zu begehenden Bad mit Badewanne, befinden sich das Schlafzimmer und ein Kabinett.

Im Keller gibt es das Kellerabteil und einen Fahrradraum.

Die sehr gute Infrastruktur und die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, die ausgezeichnete öffentliche Anbindung und die Nähe zu Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen schaffen perfekte Voraussetzungen für Familien und Paare.

**Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Objekt und rufen Sie uns für weitere Details Christian HILSCHER: 0664 240 71 79 oder Jutta SCHRÖDER: 0664 307 68 59 oder an!**

**ACHTUNG WICHTIGE INFORMATION: GEMÄSS DEN VORGABEN UNSERER ANBIETER – ABGEBER WERDEN DETAILLIERTE ANGABEN ÜBER DIE INTERESSENTEN BENÖTIGT. IM FALLE IHRER ANFRAGE BITTEN WIR UM ANGABE VON: FIRMENNAME / NAME, ADRESSE, TELEFON, E-MAIL.**

**Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber wird hingewiesen. Alle Informationen basieren auf Angaben des Abgebers und sind somit ohne Gewähr. Der Auftraggeber wurde von der Firma Gastrotel über die gesetzliche Verpflichtung zur Vorlage eines Energiesauweises aufgeklärt, ist dieser Aufforderung bis dato jedoch noch nicht nachgekommen.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <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