# SANIERTE ALTBAUPERLE MIT BALKON I Belvedere & Schweizergarten Nähe I Barrierefreier Zugang mit Lift I Fischgrätparkett & Fußbodenheizung I perfekte öffentliche Anbindung



**Objektnummer: 15391** 

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH** 

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich

1030 Wien, Landstraße

1902

Voll\_saniert

Altbau 126,51 m<sup>2</sup> 136,67 m<sup>2</sup>

5 1 2

3,40 m<sup>2</sup>

C 79,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

799.000,00€

# **Ihr Ansprechpartner**



#### Elina Strautmane

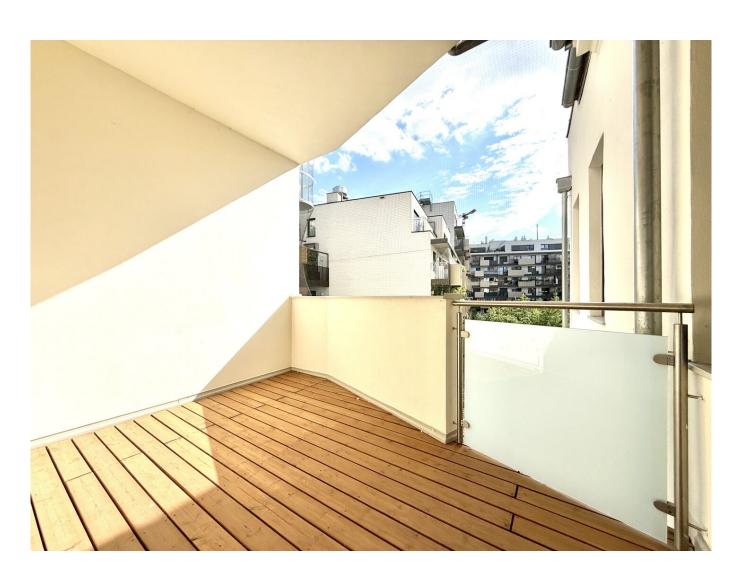
Alexander Ringsmuth GmbH Hackhofergasse 1 1190 Wien

T +43 1 3709098

























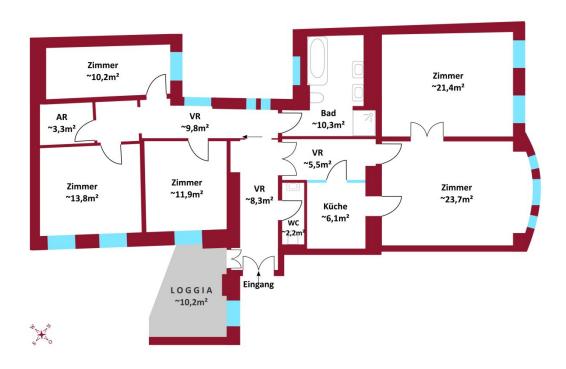












# **Objektbeschreibung**

Die **Wohnung** liegt beim gefragten **Fasanviertel**, einer der attraktivsten Wohngegenden im 3. Bezirk. Die direkte Nähe zu **Schloss Belvedere** und **Schweizergarten** verbindet eine grüne Umgebung mit **erstklassiger Infrastruktur**. Zentrale Stadtteile, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ein breites Freizeitangebot sind schnell und bequem erreichbar.

Diese hochwertig sanierte, ca. 126 m² große 5-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock eines gepflegten Altbauhauses besticht durch großzügige, hohe Räume, stilvolle Holzflügeltüren, eleganten Eichen-Fischgrätparkettboden und eine moderne Fußbodenheizung. Ein weiteres Highlight ist die süd-westlich ausgerichtete, ca. 10,16 m² große Innenhof-Loggia, die viel Tageslicht bietet und zum Entspannen einlädt.

# Frisch saniert mit hochwertiger Ausstattung:

- Fischgrätparkett aus Eiche
- Holzflügeltüren in Holzzargen
- · Loggia mit Holzboden
- Große moderne Kunststofffenster
- 3m Raumhöhe
- Fußbodenheizung
- Badezimmer mit Bad, Walk-In Dusche und Fenster
- Großzügiges Kellerabteil im Untergeschoss

# Raumaufteilung:

- Geräumiger Wohnbereich
- Separate Küche
- 3 Schlafzimmer
- 1 Arbeits-/Gästezimmer
- 1 Badezimmer
- 2 WCs (inkl. Gäste-WC)
- Vorzimmer
- Abstellraum
- Loggia (ca. 10,2 m²)

#### **Anbindung:**

- U-Bahn: U3 Schlachthausgasse,
- S-Bahn: Wien Rennweg (Linien S1, S2, S3, S7),
- Straßenbahn: Linien 71, 18 und O,
- Bus: Linie 74A

### Nahversorgung:

- Supermärkte: Mehrere Filialen, wie z. B. BILLA und SPAR, sind in wenigen Gehminuten erreichbar.
- Apotheken: Die Apotheke am Rennweg befindet sich in unmittelbarer Nähe.
- Post: Die Postfiliale 1037 Wien am Rennweg 1 ist nur wenige Minuten entfernt.
- Banken: Diverse Bankfilialen und Geldautomaten sind in der Umgebung vorhanden.

#### Monatliche Kosten:

- Betriebskosten: € 263,77
- Betriebskosten Lift: € 24,60
- Reparaturrücklage: € 144,87
- Darlehen Sanierungskosten € 101,40
- Umsatzsteuer: € 28,84

Gesamtkosten pro Monat: € 563,48

## **Energieausweis:**

Der Energieausweis bestätigt einen Heizwärmebedarf (HWB) von 79,30 kWh/m²a, was der Energieklasse C entspricht.

**Kaufpreis:** € 799.000

#### Zusätzliche Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
- Vertragserrichtungskosten: 1 % des Kaufpreises zzgl. USt. und Barauslagen
- Maklerprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter <u>0664 99 52 3313</u> zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere Schule <500m

# **Nahversorgung**

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

# Sonstige

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

#### Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap