!!!PROVISIONSFREI!!! ERSTBEZUG NACH SANIERUNG I großzügige Aussenfläche I nähe U3 I hofseitige Schlafzimmer I Fischgrätparkett & Fußbodenheizung



Wohn- und Essbereich Visualisierung

Objektnummer: 15391

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien,Landstraße
Baujahr:	1902
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	126,51 m²
Nutzfläche:	136,67 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	3,40 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	799.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Elina Strautmane

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 99523313

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

























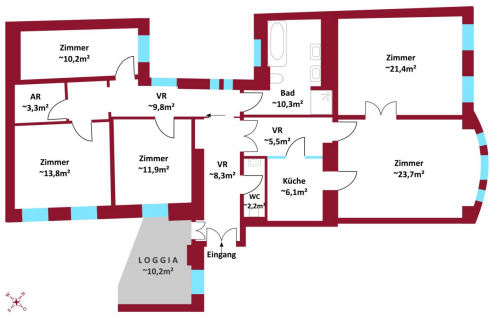


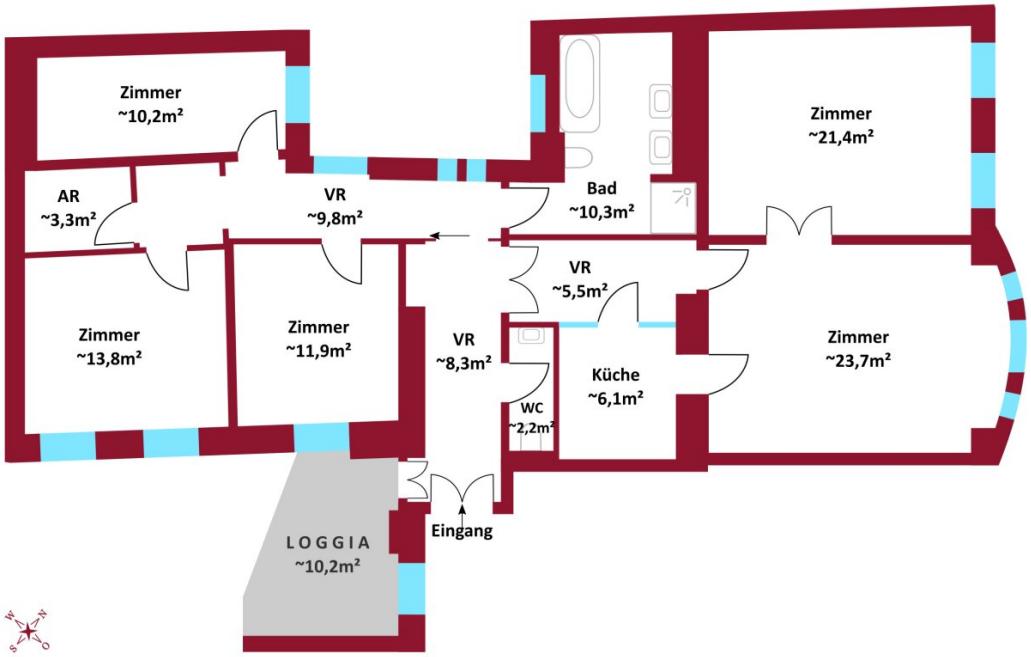





RAUCHABZUG




Zimmer
~10,2m²
AR
~3,3m²
VR
~9,8m²
Bad
~10,3m²
Zimmer
~21,4m²
VR
~5,5m²
Zimmer
~13,8m²
Zimmer
~11,9m²
VR
~8,3m²
Küche
~6,1m²
WC
~2,2m²
Zimmer
~23,7m²
LOGGIA
~10,2m²
Eingang


Zimmer
~10,2m²
AR
~3,3m²
VR
~9,8m²
Bad
~10,3m²
Zimmer
~21,4m²
VR
~5,5m²
Zimmer
~13,8m²
Zimmer
~11,9m²
VR
~8,3m²
Küche
~6,1m²
Zimmer
~23,7m²
WC
~2,2m²
LOGGIA
~10,2m²
Eingang

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, helle und lichtdurchflutete **5-Zimmer-Altbauwohnung** mit **einer großzügigen Aussenfläche** liegt in einer **der begehrtesten Wohnlagen Wiens** – im beliebten Fasanviertel, einem der **attraktivsten Viertel des 3. Bezirks**. Der gepflegte, wunderschöne Altbau überzeugt durch seine zentrale Lage und eine **ausgezeichnete Verkehrsanbindung**, die höchsten Wohnkomfort garantiert. Die **unmittelbare Nähe zum Schloss Belvedere und dem Schweizergarten** vereint urbanes Leben mit erholsamen Grünflächen. **Zentrale Stadtteile, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten** sowie ein **vielfältiges Freizeitangebot** sind **schnell und bequem erreichbar und machen diese Lage besonders lebenswert**.

Die **hochwertig generalsanierte Wohnung** überzeugt durch **erstklassige Materialien** und eine **durchdachte Raumaufteilung.** Eine **großzügige, südseitig ausgerichtete und ruhig gelegene Loggia** lädt zum Entspannen ein. Der **weitläufige Wohnbereich sowie ein weiteres großzügiges Zimmer** mit charmantem Altbauflair schaffen eine **einladende Atmosphäre** und bieten **viel Platz zum Wohlfühlen.** Der **separate Küchenbereich** ergänzt das Raumangebot ebenso wie ein eigenes WC und ein praktischer Abstellraum. **Drei weitere, hofseitig gelegene und ruhige Zimmer** lassen sich flexibel **als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen**. Das **elegante Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche, WC sowie einem Tageslichtfenster ausgestattet.** Alle Räume sind **zentral begehbar,** was ein hohes Maß an Wohnkomfort garantiert.

Die Wohnung vereint **historischen Charme mit modernem Komfort:** Elegantes Fischgrätparkett, **großformatige Fliesen im Badezimmer sowie eine Fußbodenheizung** sorgen für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Dreifach verglaste Fenster gewährleisten eine hohe Energieeffizienz, während stilvolle **Flügeltüren und klassische Altbaudetails den besonderen Charakter der Räume unterstreichen.**

Ausstattung & Highlights:

- Erstbezug nach Sanierung
- Großzügige Loggia
- Hofseitige Schlafzimmer
- Zentrale Lage, Nähe U-Bahn

- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Tageslicht und WC
- Hochwertiges Fischgrätparkett
- Fußbodenheizung
- Dreifach verglaste Fenster für beste Energieeffizienz
- Charaktervolle Flügeltüren mit klassische Altbaudetails
- Separate Küche, WC und praktischer Abstellraum
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Die 5 Zi. Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Geräumiger Wohnbereich
- Separate Küche
- 3 Schlafzimmer
- 1 Arbeits-/Gästezimmer
- 1 Badezimmer
- 2 WCs (inkl. Gäste-WC)

- Vorzimmer
- Abstellraum
- Loggia (ca. 10,2 m²)

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt **799.000,-- Euro**.

Anlegerpreis beträgt **749.000,-- Euro zzgl. 20% USt.**

!!!PROVISIONSFREI!!!

Monatliche Kosten:

- Betriebskosten: € 263,77
- Betriebskosten Lift: € 24,60
- Reparaturrücklage: € 154,44
- Darlehen Sanierungskosten € 101,40
- Umsatzsteuer: € 28,84

Gesamtkosten pro Monat: € 573,05

Energieausweis:

Der Energieausweis bestätigt einen Heizwärmebedarf (HWB) von 35,1 kWh/m²a, was der Energieklasse B entspricht.

Einkaufsmöglichkeiten:

- 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.

öffentliche Verkehrmittel:

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

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 99523313 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