

**210m zur S-Bahn - 800m zur U3 - Schloss Belvedere ums
Eck - Innenhof Loggia - zentrale Lage**



Objektnummer: 15802

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,46 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	191,32 €
USt.:	19,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

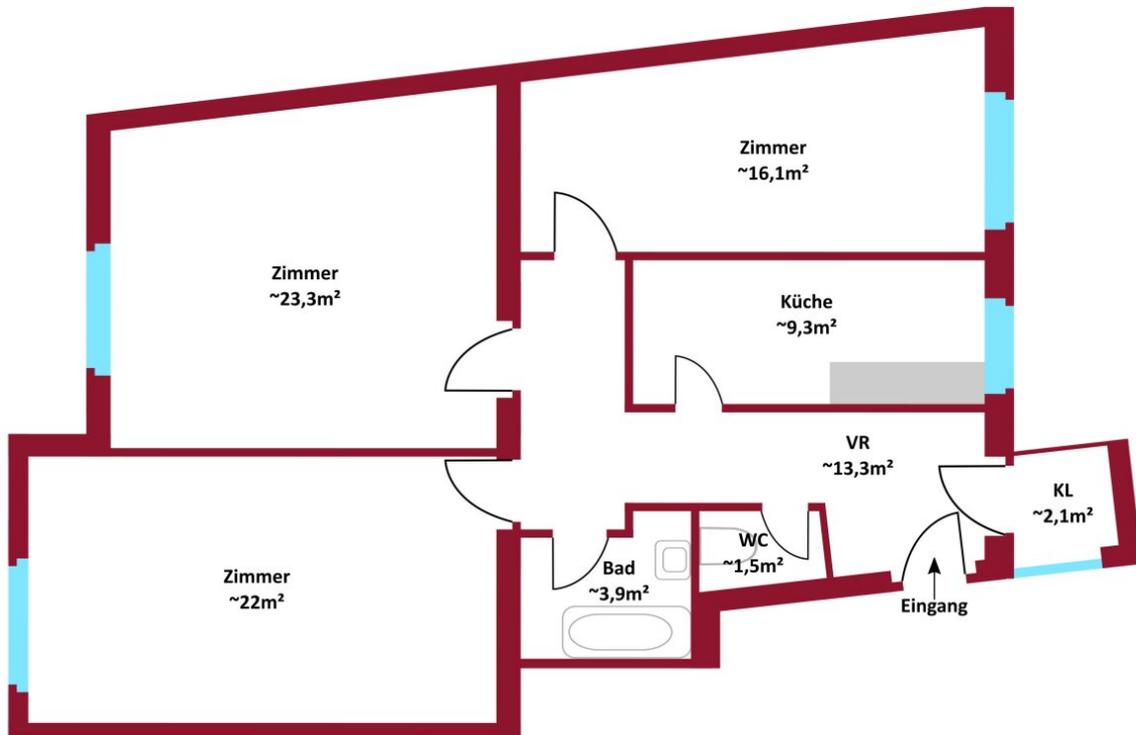
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 664 35 82 426
H +43 664 35 82 426

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Objektbeschreibung

Willkommen im Herzen des dritten Bezirks, diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 91 m² Wohnfläche überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Die **ruhige Loggia** zum Innenhof lädt zum Verweilen ein. Großzügige Fensterflächen, ein offener Wohn-Essbereich und urbane Infrastruktur direkt vor der Tür schaffen ideale Voraussetzungen für modernes Stadtleben. Ob für Paare, Familien oder als stilvoller Rückzugsort – hier trifft Wohnkomfort auf zentrale Lage.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnfläche ca. 91,46m²
- Loggia 2,11m²
- Wohnbereich 16,07m²
- Küche 9,30m²
- 1. Zimmer 22m²
- 2. Zimmer 23,28m²
- Vorraum 13,29m²
- Badezimmer mit Dusche 3,89m²
- WC separat 1,52m²
- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz

öffentliche Verkehrsanbindungen

210m zur S-Bahn - "Wien Rennweg"

210m zur Straßenbahn 1,18,O - "Rennweg S"

350m zur Straßenbahn 71 - "Rennweg"

270m zum Autobus - "Ungargasse, Neulinggasse"

800m zur U-Bahn U3 - "Rochusgasse"

Zwischen dem grünen Prater und dem pulsierenden Stadtzentrum gelegen, vereint diese Lage urbanen Lebensstil mit hoher Lebensqualität. Nur wenige Gehminuten von der U3-Station Rochusmarkt und zahlreichen Nahversorgern entfernt, profitieren Sie hier von ausgezeichneter Infrastruktur und einer raschen Anbindung an die Innenstadt. Schulen, Cafés und medizinische Einrichtungen liegen in unmittelbarer Umgebung, während der nahe Prater und der Arenbergpark erholsame Rückzugsorte im Grünen bieten. Ob im Alltag oder in der Freizeit – hier wohnen Sie zentral, ruhig und rundum bestens versorgt.

erweiterte Betriebskosten:

Betriebskosten € 173,88

Reparaturrücklagen € 141,68

Heizkosten € 90,76

BK-Lift € 17,44

monatl. Gesamt € 461,70 inkl. Ust.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 3582426 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap