FAMILIENWOHNUNG MIT LOGGIA IN SEHR GUTER LAGE



Objektnummer: 928

Eine Immobilie von Homex Immobilien – und Projektfinanzierung e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1992
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m²
Nutzfläche:	134,41 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 82,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,54
Kaufpreis:	735.000,00 €
Betriebskosten:	282,56 €
USt.:	37,29 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

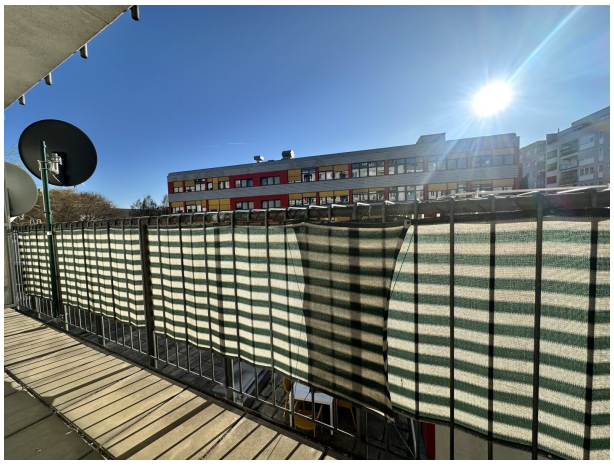
Andrijana Acimovac

HOMEX Real Estate GmbH
Trattnerhof 2/308-311
1010 Wien

T +43 676 4401196
H +43 676 4401196

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

















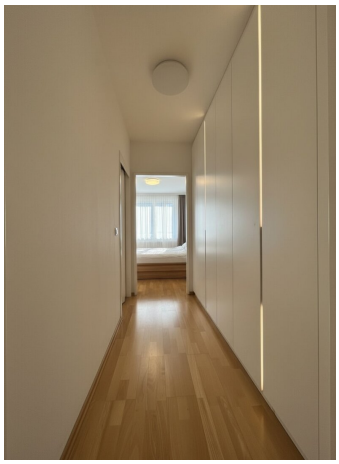








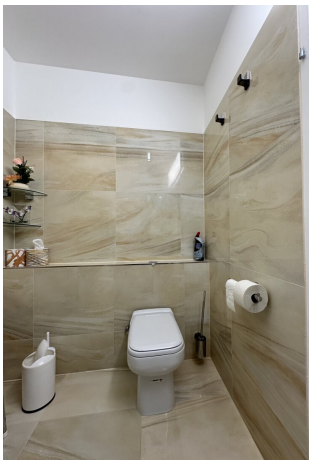






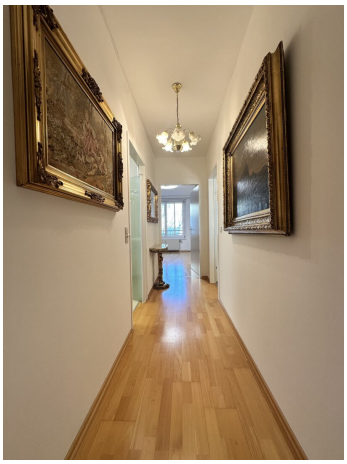












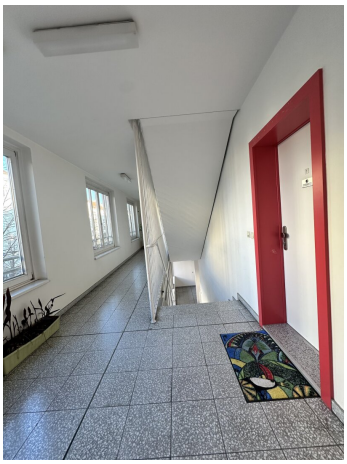








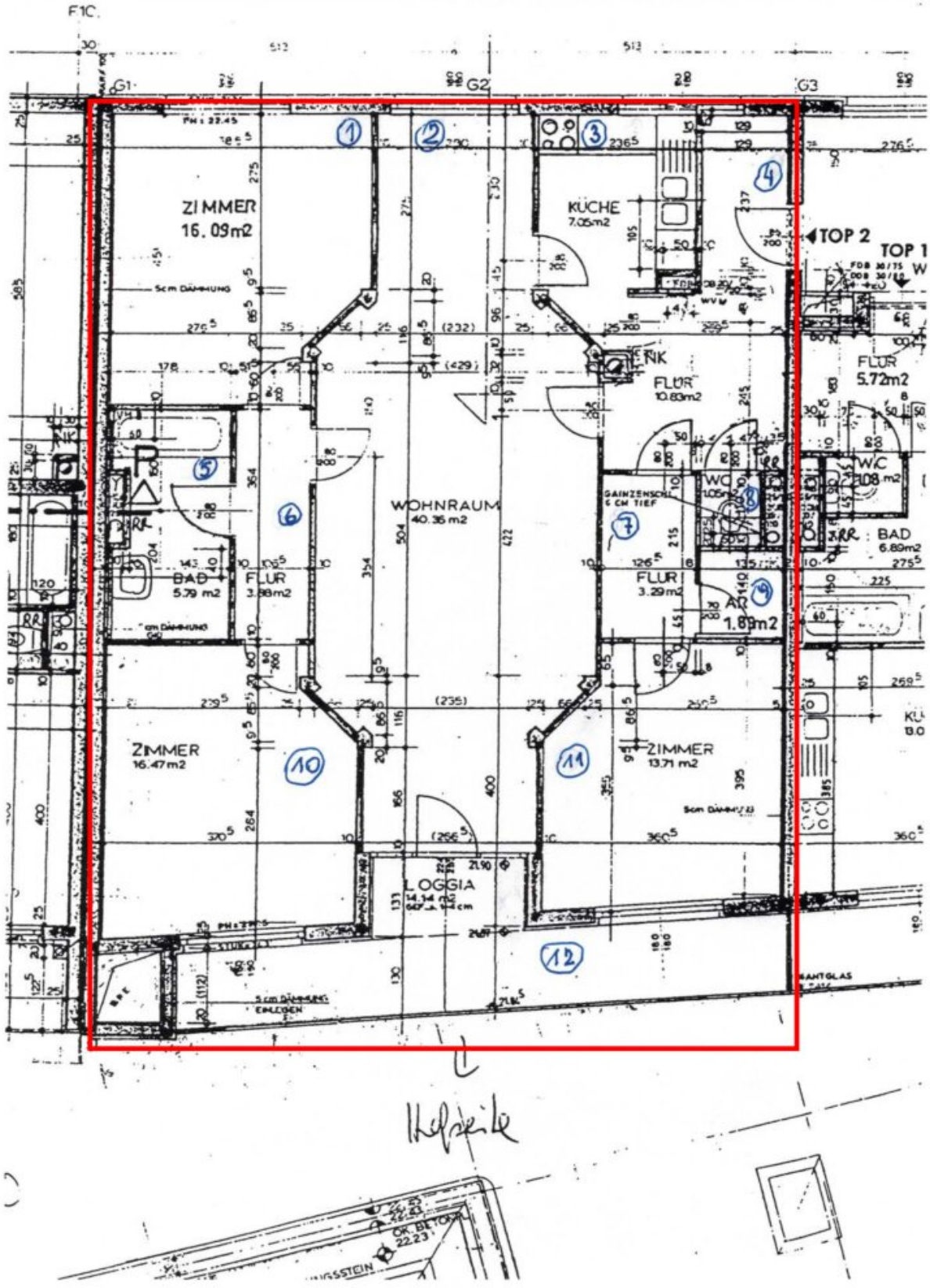








Symbolbild: Landstraßer Hauptstraße - 30er Zone/ Radweg/Gestaltung


F1C
G1
G2
G3
ZIMMER
16.09m2
KÜCHE
7.05m2
TOP 2
TOP 1
FLUR
10.83m2
FLUR
5.72m2
WC
1.08 m2
WOHNRAUM
40.36 m2
BAD
5.79 m2
FLUR
3.88m2
FLUR
3.29m2
BAD
6.89m2
1.89m2
ZIMMER
16.47m2
ZIMMER
13.71 m2
LOGGIA
14.14
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Diese äußerst schöne, neuwertige Fünf-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 134 m² befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1992. Das Gebäude liegt in einer begehrten und ruhigen Wohngegend des 3. Wiener Bezirks, die durch ihre hervorragende Infrastruktur und angenehme Nachbarschaft besticht.

Die Wohnung überzeugt durch ihren lichtdurchfluteten, gut geschnittenen Grundriss und eine hochwertige Ausstattung. Das Herzstück der Immobilie bildet das helle, großzügige Wohnzimmer mit integrierter Showküche, welche offen gestaltet und direkt mit dem Wohnraum verbunden ist. Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine zweite, separate Küche, die bei Bedarf durch eine Tür vollständig geschlossen werden kann. Diese zweite Küche kann je nach Wunsch weiterhin als Küche genutzt oder alternativ als zusätzlicher Raum – beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro – als 5. Zimmer verwendet werden.

Beide Küchen präsentieren sich in modernem Design und überzeugen durch ihre erstklassige Ausstattung. Teile der Showküche sind mit elektrisch steuerbaren Elementen ausgestattet, die sich bequem per Fernbedienung bedienen lassen – ein besonderes technisches Highlight.

Drei separate Schlafzimmer bieten ausreichend Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice oder Gäste.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige, südwestlich ausgerichtete Loggia mit rund 14 m², die gartenseitig gelegen ist. Sie lädt sowohl zum gemütlichen Frühstück in der Morgensonne als auch zum Entspannen in der Abendsonne ein.

Dank der zweiseitigen Ausrichtung und der großzügigen Fensterflächen ist die Wohnung den ganzen Tag über von natürlichem Licht durchflutet und bietet ein besonders angenehmes Wohnambiente.

Ausstattung:

- Showküche + separate Küche (beide neuwertig)

- Südwestlich ausgerichtete Loggia (ca. 14 m²)

- Großzügige Fensterflächen, sehr hell
- Gepflegter Neubau
- Barrierefreier Zugang
- Personenaufzug
- Ruhige, gartenseitige Lage
- Optional anmietbarer KFZ-Stellplatz im Haus sowie Kauf auf 99 Jahre ebenfalls möglich (wird mit der Hausverwaltung direkt abgewickelt).

Betriebskosten: 310,82 inkl. 10% MwSt

Reparaturrücklage: Euro 215,28

Verwaltungshonorar: Euro 99,35

Gesamt monatlich: Euro 625,45

Laut schriftlicher Betätigung der MA50 ist die Wohnung damals nicht mitgefördert und gilt als freifinanziert.

Lage:

Die Landstraßer Hauptstraße wird Schritt für Schritt neugestaltet, um sie sicherer, lebenswerte r und klimafit zu machen:

Maßnahmen 1. Bauabschnitt - Juchgasse bis Schlachthausgasse

Radverkehr und Infrastruktur:

- Baulich getrennte Ein-Richtungs-Radwege auf rund 700 Metern zwischen Juchgasse u nd Schlachthausgasse
- Rund 100 neue Radabstellplätze entlang der Straße

Grünflächen und Aufenthaltsqualität

- 28 neue Bäume und fünf Hochstammsträucher
- 1.200 Quadratmeter neue oder erweiterte Grünflächen
- Automatische Bewässerung für alle neuen Bäume
- Neue Bänke, Sitzmöbel und Tische

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeit- und Unterhaltungsmöglichkeiten – alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt, ist bequem zu Fuß erreichbar.

Die Liegenschaft ist barrierefrei zugänglich. Besonders komfortabel ist zudem die Möglichkeit, Lebensmittel und Dinge des täglichen Bedarfs direkt im Gebäude zu besorgen, ohne dieses verlassen zu müssen.

Verkehrsanbindung:

- U-Bahn-Nähe, S-Bahn und Straßenbahn in wenigen Minuten erreichbar
- Direkte Verbindung ins Stadtzentrum (1. Bezirk): ca. 10 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

- Flughafen Wien-Schwechat in ca. 15 Minuten mit dem Auto

- Autobahnanschluss (A4/A23) in unmittelbarer Nähe

Fazit:

Diese großzügige Wohnung mit 120 m² Wohnfläche zuzüglich einer sonnigen 14 m² Loggia, Gesamtfläche 134 m², bietet höchsten Wohnkomfort in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Perfekt geeignet für Familien, Berufstätige oder als hochwertige Stadtwohnung mit idealer Infrastruktur und optimaler Anbindung.

Hinweis: Die Bilder sind teilweise KI-generiert.

Für weitere Informationen oder Besichtigungstermine stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ansprechpartner: Frau Andrijana Acimovac I Mobil: +43 676 4401196 I Mail: office@home-x.at

Alle Informationen zu dieser Liegenschaft sind Angaben vom Eigentümer, somit übernimmt HOMEX Real Estate GmbH keine Haftung für Informationen, Fehlinformationen oder sonstige Angaben.

Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

DATENSCHUTZINFORMATION

Die seit 25. Mai 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung dient zur Wahrung Ihrer Privatsphäre, welche für uns einen besonders hohen Stellenwert einnimmt. Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Der nachstehende Link soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren:

https://www.dsb.gv.at/datenschutz-grundverordnung

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap