

**Charmante, lichtdurchflutete 53m² Single- oder
Pärchenwohnung im 1.DG mit Parkplatz**



Objektnummer: 2162

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,35 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,46 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	320.000,00 €
Betriebskosten:	105,45 €
USt.:	16,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Elmar Pittracher

RE/MAX Trend
Landstraße Hauptstraße 107









RE/MAX
Trend



Objektbeschreibung

Diese **lichtdurchflutete 2-Zimmer-Neubauwohnung** (360° Online Tour: https://rem.ax/360Tour_Marilaungasse) befindet sich im 6. Liftstock eines gepflegten Neubaus (Baujahr 1998) in der ruhigen **Marilaungasse im 3. Bezirk (Landstraße)**. Mit ca. 53 m² bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung, modernes Wohngefühl und eine zentrale, dennoch ruhige Lage.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, helle (durchgehende Fensterfront) **Wohn-/Essbereich** mit offener Küche (inkl. Kühlschrank, Herd, Backofen). Ein besonderes Highlight ist der **abgetrennte Bereich im Wohnzimmer**, der sich ideal als **gemütliche Leseecke, Arbeitsnische** oder **Platz für Gäste** eignet – stilvoll integriert, aber dennoch klar zониert. Ein französischer Balkon bringt nicht nur zusätzliches Licht, sondern auch Querlüftbarkeit.

Das **Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und viel Stauraum. Das **moderne, stilvoll verflieste Badezimmer** mit einer **hochwertigen Dampfdusche** sorgt für Wellness im Alltag.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der zugehörige Carport, der Ihnen nicht nur zusätzlichen Komfort, sondern auch Sicherheit für Ihr Fahrzeug bietet, ist im Kaufpreis inkludiert, ebenso ein praktisches **Kellerabteil**.

Die Wohnung ist **sofort bezugsfertig**. Die maßgefertigten Möbel (z. B. Einbauschränke, Regalsysteme, Relax-Fernsehsessel, platzsparende TopLoader-Waschmaschine) können gegen eine **günstige Ablöse** übernommen werden.

Schauen sie sich dieses Schmuckstück gleich in unser 360° Online Tour an:

https://rem.ax/360Tour_Marilaungasse

Lage:

Die Lage könnte nicht besser sein: Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie schnell und unkompliziert in der gesamten Stadt unterwegs. Ob U-Bahn, Straßenbahn oder Bus – alle öffentlichen Verkehrsmittel sind nur wenige Minuten entfernt.

Einkaufen wird zum Vergnügen: Supermärkte, Bäckereien und ein großes Einkaufszentrum befinden sich in Ihrer Nachbarschaft, sodass Sie alles für Ihren Alltag bequem erreichen können.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind in der Nähe, sodass Sie jederzeit bestens

versorgt sind. Schulen, Kindergärten und Universitäten bieten Ihnen eine Vielzahl von Bildungsmöglichkeiten.

Ausstattung:

- Lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich
 - Offene Küche mit kompletter Ausstattung
 - Abgetrennter Bereich im Wohnzimmer als Leseecke oder Gästebereich
 - Separates Schlafzimmer
 - Badezimmer mit moderner Dampfdusche
 - Fernwärmeheizung
 - 6. Liftstock mit schönem Ausblick
-
- KFZ-Stellplatz inklusive
 - Kellerabteil vorhanden
 - Maßmöbel optional erwerbbar
 - Sofort beziehbar

ANFRAGEN:

Wie bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap