

**Stylische Citywohnung mit moderner  
Designer-Wohnküche, kleinem Balkon, zentralbegehbaren  
Zimmern und Top Anbindung im Rochusviertel nächst  
Klinik Landstraße (Rudolfstiftung) und Arenbergpark**



**Objektnummer: 5666/1158**

**Eine Immobilie von Realis Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	91,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	173,88 €
<b>USt.:</b>	33,30 €

## Ihr Ansprechpartner

**Barbara Polster**

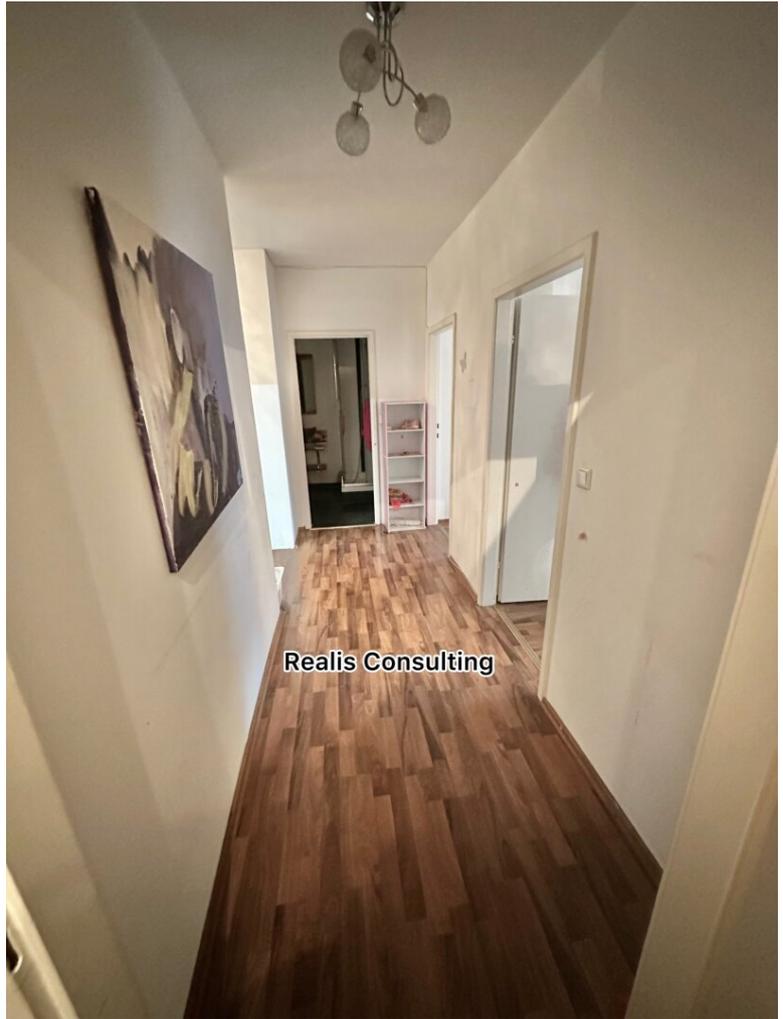
Realis Consulting GmbH  
Wiesingerstraße 8/22  
1010 Wien

H +43 664 283 76 46

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









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine helle, gepflegte Eigentumswohnung im 3. Bezirk. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines Hauses mit Lift und überzeugt durch ihre zentral begehbare Raumaufteilung sowie durch eine hochwertige Ausstattung.

Die ca. 91,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche gliedern sich wie folgt:

- großzügige Wohnzimmer-Küche mit zwei Fenstern und moderner Einbauküche samt Kücheninsel und großem Kühlschrank
- 2 separat begehbare Zimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separate Toilette
- begehbare Garderobe
- Balkon (ca. 1,5 m<sup>2</sup>)
- Kellerabteil (ca. 3 m<sup>2</sup>)

Ursprünglich bestand die Wohnung aus 3 Zimmern und den Nebenräumen, die Verkäuferin hat ein Zimmer in eine großzügige Wohnküche umgebaut.

Der schöne, dunkle Parkettboden in den Zimmern und im Vorraum sorgt für ein elegantes Wohnambiente, während Küche, Bad und WC mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet sind. Die Küche ist modern, stylisch und funktional – ein echtes Herzstück

**dieser modernen und stylischen Wohnung.**

**Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und eignet sich ideal für Paare, Singles oder kleine Familien, die urbanes Wohnen mit bester Infrastruktur suchen.**

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.

### **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