

**Charmante 3,5-Zimmer-Wohnung mit überzeugendem Grundriss – ruhig, zentral**



**Objektnummer: 5237/1280**

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI  
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Wohnfläche:</b>	89,09 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	89,09 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	89,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 141,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,36
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	169,43 €
<b>USt.:</b>	18,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.328,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **MMag. Gregor Zimmel**

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel  
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2  
1130 Wien











mit KI generiertes Symbolbild



# Objektbeschreibung

## Objekthighlights

- ca. 89,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3,5-Zimmer-Grundriss mit optimaler Raumaufteilung
- Gute Lage im 3. Bezirk – Nähe Fasanviertel
- Kellerabteil inkludiert

## Die Wohnung im Überblick

Diese charmante Wohnung im 1. Liftstock mit ca. 89,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem Wohnhaus im 3. Wiener Gemeindebezirk. Die gute Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und das große Entwicklungspotenzial machen dieses Objekt besonders attraktiv – sowohl für Paare, Familien als auch für Menschen mit Homeoffice-Bedarf.

Die Wohnung setzt sich aus den Tops 5 und 6 zusammen und hat dadurch zwei Eingänge. Sie besticht durch einen zentralen Vorraum, von dem aus alle Haupträume separat begehbar sind. Die Küche ist in gebrauchten aber funktionalem Zustand. Vom großzügigen Wohnraum gelangt man zum derzeitigen Schlafraum, zurück zum Gang WC und ersten Badezimmer. Durch einen Durchbruch zwischen den beiden Wohnungen gelangt man in den zweiten Teil der Wohnung mit großzügigen Raum von dem es in die ursprüngliche kleine Küche geht, die jedoch zu einem Arbeitsraum umgestaltet wurde (Anschlüsse noch vorhanden). Ein zweites Vorzimmer und Badezimmer mit WC runden die Wohnung ab.

**Die Wohnung ist sofort bewohnbar.**

## Die Raumaufteilung im Detail:

- Vorzimmer

- 2 x Badezimmer mit Wanne (und einmal WC)
- Separates WC
- Küche mit Fenster zum Innenhof
- Wohnraum mit angrenzenden Schlafzimmer
- Weiterer Wohnraum/Schlafzimmer
- Arbeitszimmer

Zwei Kellerabteile sind der Wohnung zugeordnet. Die Übergabe kann vollständig geräumt erfolgen; aktuell befinden sich noch (Einbau)möbel in der Wohnung, somit wäre die Wohnung sofort bezieh- und nutzbar.

Ein gültiger E-Befund liegt nicht vor und wäre bei Bedarf vom Käufer einzuholen.

Die Wärmeaufbereitung erfolgt über eine **Gastherme**.

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer sehr guten Wohnlage im 3. Bezirk, in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen Nahversorgern. Der Arenbergpark und Belvedere als Naherholungspark sind fußläufig erreichbar. Höhere Schulen (HTL, HAK) befinden sich fußläufig in einer 1 Gehminute entfernt.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- U3-Station **Rochusgasse** (ca. 12 Gehminuten)
- Straßenbahnlinie **O** (Station Rennweg ca. 2 Gehminuten) sowie die Buslinie **77A**

(Station Klinik Lndstraße ca 2 Gehminuten)

- Die Wiener Innenstadt erreichen Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 10 Minuten und zu Fuß in ca. 20 Gehminuten

## **Aufteilung der Betriebskosten**

Die Aufwände der Liegenschaft werden wie folgt verteilt:

- **Betriebskosten, Liftbetriebskosten & Rücklage:** gemäß grundbücherlichen Anteilen

## **Zum Objekt**

Für das kommende Jahr ist die Sanierung des Daches geplant. Die Vorbereitung und Planung ist bereits im Laufen.

Die Wohnung wird grundbücherlich in getrennten Einheiten Top 5 und 6 geführt und ist die Zusammenlegung bis dato nicht angezeigt. Eine Trennung der Wohnung zur Nutzung in zwei getrennten Einheiten ist daher jederzeit möglich.

## **Provision & Kontakt**

Für die Vermittlung fällt käuferseits eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises an.

## **Fazit**

Diese Wohnung bietet ein durchdachtes Raumkonzept in einer beliebten Lage Wiens. Ob als

neue Familienwohnung, für Paare mit Platzbedarf oder als Investitionsobjekt: Hier erwartet Sie eine Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und langfristigem Wert.

Möchten Sie die Wohnung besichtigen? **Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

## **Hinweis**

Einzelne Bilder sind mit KI generiert und haben Symbolcharakter. Die Wohnung befindet sich im Zustand wie auf den Bildern, auf denen sich kein Hinweis zu KI-Generierung befindet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **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