# U3-Station in nur wenigen Gehminuten erreichbar - Lift im Haus - Innenhof ausgerichtet



Objektnummer: 16335
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung Land: Österreich

PLZ/Ort: 1030 Wien,Landstraße

Wohnfläche: 81,00 m²
Nutzfläche: 82,00 m²
Zimmer: 3

Bäder: 1 WC: 1

**Keller:** 7,00 m<sup>2</sup> **Kaufpreis:** 459.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**

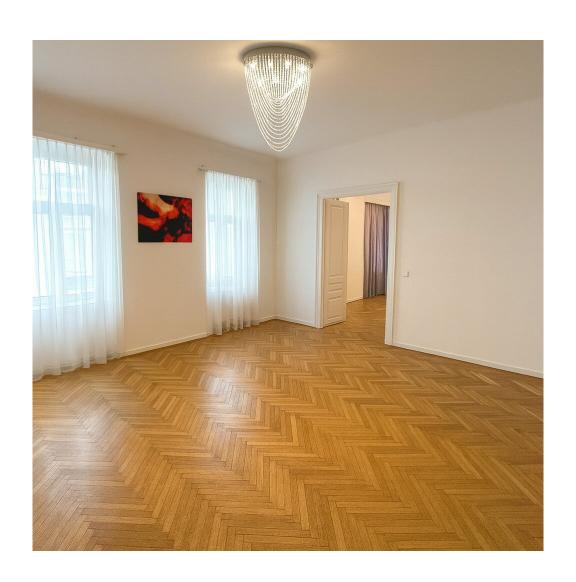


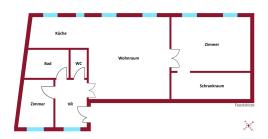
#### Alexandru Filimon

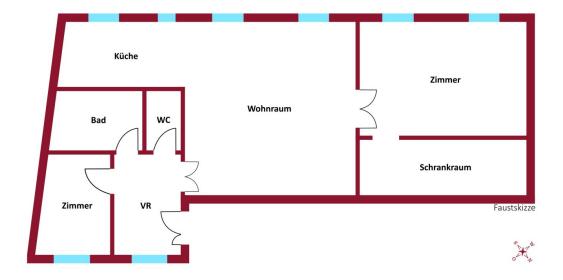
Alexander Ringsmuth GmbH Hackhofergasse 1 1190 Wien

T +43 660 285 0330 H +43 660 285 0330

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







### **Objektbeschreibung**

# Moderne Eigentumswohnung in 1030 Wien – Großzügig geschnitten – Zentrale Lage mit Top-Infrastruktur

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 3. Wiener Gemeindebezirk überzeugt durch ihre **moderne Ausstattung**, **intelligente Raumaufteilung** und die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Ob als Eigenheim oder Investment – diese Immobilie bietet urbanes Wohnen mit Komfort und Funktionalität.

#### Wohnfläche & Aufteilung:

Mit einer Wohnfläche von ca. **81 m²** teilt sich die Wohnung wie folgt auf:

- Vorraum mit Platz f
   ür Garderobe
- Großzügiges Wohnzimmer
- Schlafzimmer mit begehbarem Schrank ideal für komfortables Wohnen
- Drittes Zimmer vielseitig nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Separate Küche mit moderner Ausstattung
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC

#### **Highlights & Ausstattung:**

- Helle 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung
- Begehbarer Schrank im Schlafzimmer
- Separate Küche & modernes Bad mit Wanne
- Fahrrad- und Kinderwagenraum im Gebäude

- Waschmaschinenanschluss im Abstellraum
- Ruhige Innenhoflage trotz zentraler Umgebung
- Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Innenhof zur Mitbenutzung

#### **Verkehrsanbindung & Infrastruktur:**

- U3, Straßenbahn und Bus in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar
- Direkte Anbindung ans Stadtzentrum sowie zum Flughafen oder Hauptbahnhof
- Vielfältige Nahversorgung vor der Haustür Supermärkte, Apotheken, Gastronomie
- Nähe zum **Arenbergpark**, Donaukanal und weiteren Erholungszonen

#### Kaufpreis:

Der Kaufpreis beläuft sich auf 459.000€

Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 0330 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.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <1.000m

#### 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 <500m Polizei <500m

#### Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap