

## **Ruheoase im Altbau – Helle 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Terrasse im 3. Bezirk**



**Objektnummer: 21476**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Keinergasse 31
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,75 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	94,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 80,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	118,76 €
Heizkosten:	120,48 €
USt.:	32,54 €
Provisionsangabe:	

19.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



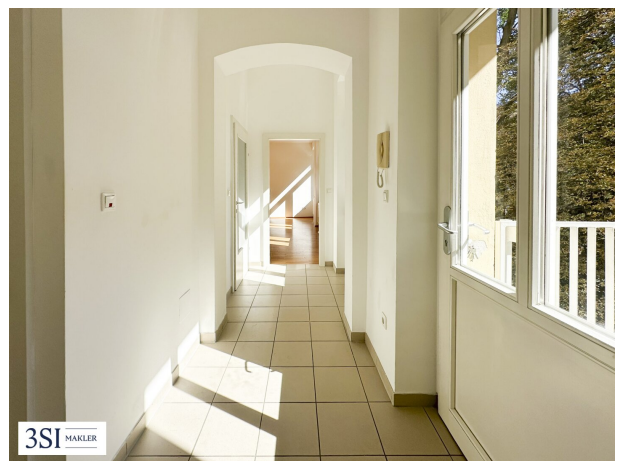
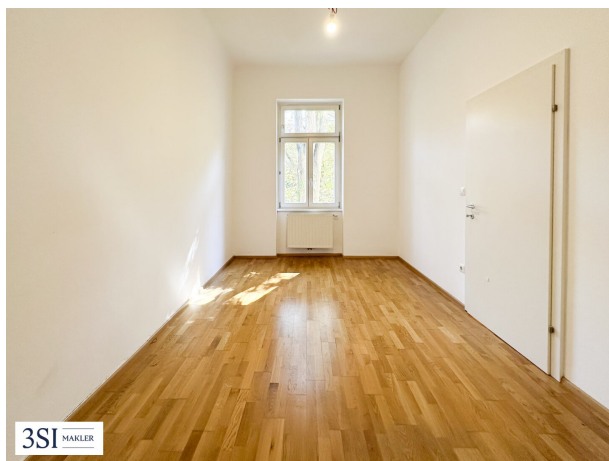
Lucas Carlsen





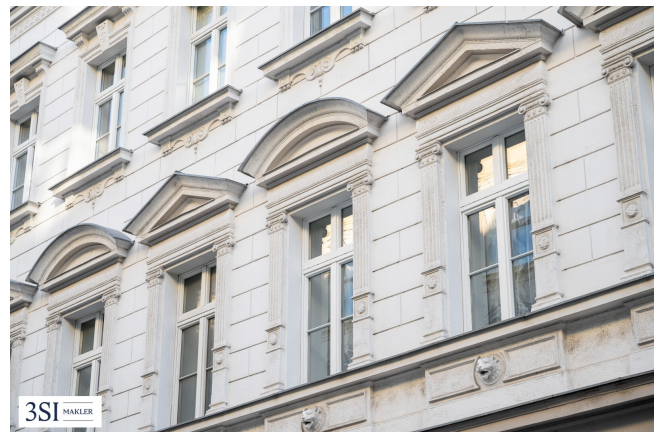


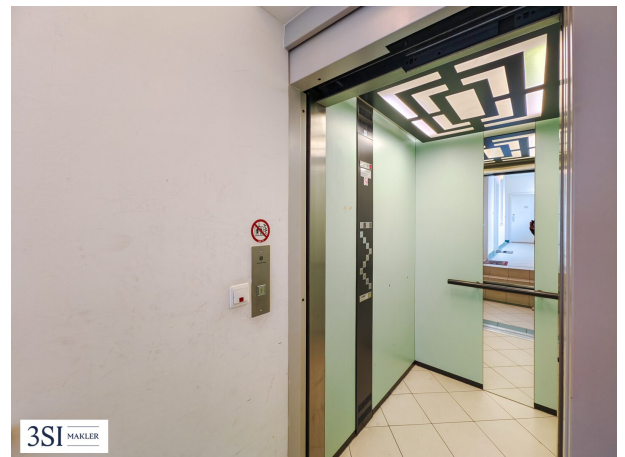
















Keinergasse 31  
1030 Vienna

Top 12+13 OG

Wohnfläche 84,75 m<sup>2</sup>  
Balkon 10,02 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnzimmer
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Küche
- 6 Zimmer
- 7 Zimmer
- 8 Balkon



A4 M 1:100 0 5



## Objektbeschreibung

### Top 12-13:

Diese knapp 85 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer Altbauwohnung in gepflegter Altbauliegenschaft gleich bei der U3-Station Kardinal-Nagl-Platz. Die Wohnung im 2. Obergeschoss ist hofseitig Richtung Süden ausgerichtet und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- WC
- Separate Einbauküche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Badezimmer

Der Wohnung ist ein großzügiges Kellerabteil im hauseigenen Keller zugeteilt.

### Lagebeschreibung

Die Keinergasse befindet sich im 3. Bezirk von Wien. Die Straße verläuft zwischen der Marxergasse und der Löwengasse und ist eine ruhige, von Bäumen gesäumte Wohnstraße. Die nächsten U-Bahn-Stationen sind die U3-Station Kardinal-Nagl-Platz und die U4-Station Stadtpark, die beide in etwa 10-15 Gehminuten erreichbar sind. Geschäfte des täglichen Bedarfs, als auch Schulen und Bildungseinrichtungen, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## **Nebenkosten**

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 BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Kosten für die Vertragserrichtung betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <275m  
Apotheke <175m  
Klinik <200m  
Krankenhaus <100m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m  
Kindergarten <100m  
Universität <925m  
Höhere Schule <475m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <200m  
Einkaufszentrum <400m

### **Sonstige**

Geldautomat <175m  
Bank <175m  
Post <325m  
Polizei <350m

### **Verkehr**

Bus <175m



U-Bahn <200m

Straßenbahn <575m

Bahnhof <200m

Autobahnanschluss <1.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap