

**Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in 36. Etage, 1030 Wien –  
\*PROVISIONFREI\***



Das Gebäude

**Objektnummer: 1684/223**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,88 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 15,49 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	648.999,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	275,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Rami Mansour

RKM Immobilien  
Charasgasse 6  
1030 Wien

T +43 681 844 04 402

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

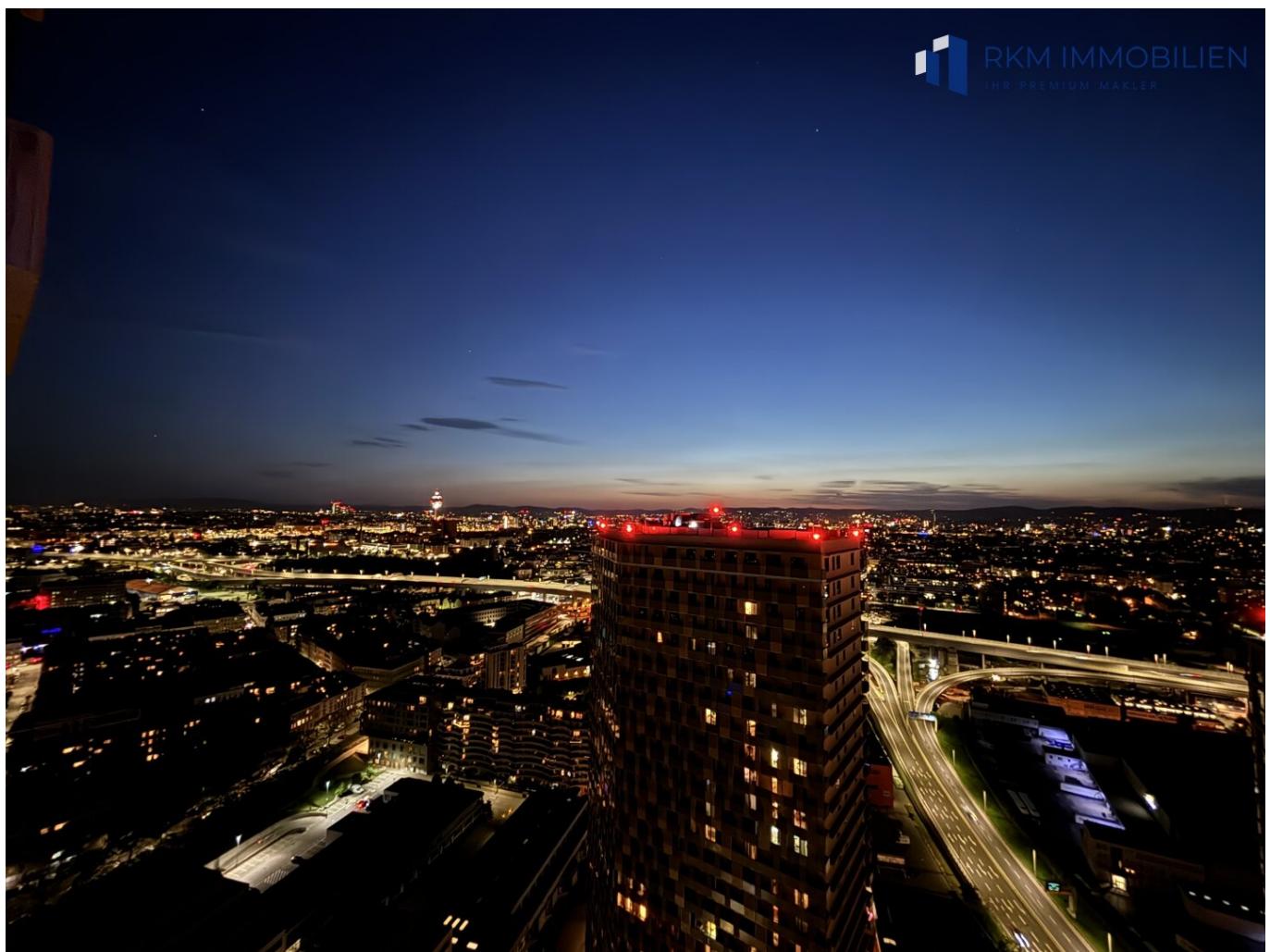






**RKM IMMOBILIEN**  
IHR PREMIUM MAKLER





**RKM IMMOBILIEN**  
IHR PREMIUM MAKLER



Raumhöhe = 2,70m, Geländehöhe = 110 über Fußbodenoberfläche

GRH Gaselement VSG raumhoch

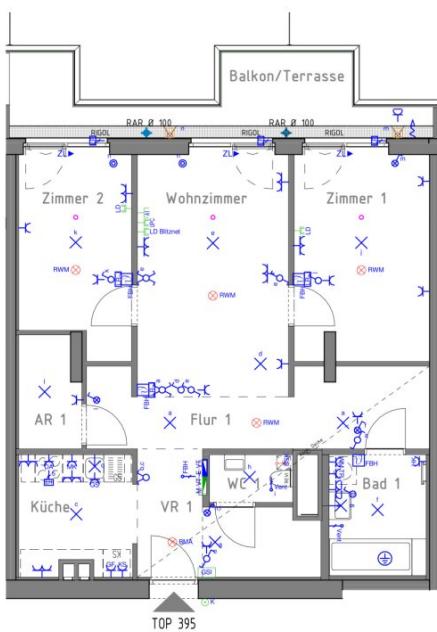
Albh. Dachr. Rhs2.10

MC1\_Ip\_Pk\_Gr.36.0095 - 00 - 2021-10-29



Es gilt ausschließlich die aktuelle Bau- und Ausstattungsschreibung. Der Verkäufer/Vermieter behält sich das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung einschließlich der Ausstattung, die Ausgestaltung des Bauvorhabens und der Außenanlagen zu ändern, sofern die Änderungen dem Käufer/Mieter zumutbar sind, insbesondere weil sie

geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind. Flächenangaben sind Rohflächenmaße. Maßangaben sind nicht für die Bestellung von Einbauteilen verwandbar! Naturmaße nehmen ist erforderlich! Die dargestellten Heizkörper sind als Symbol zu verstehen; Änderungen bezüglich Größe und Lage behalten wir uns vor.



In die Standardausstattung sind nur die Sanitärtüren, Einrichtungsgegenstände (WC, Badewanne und Waschbecken) sowie die Anschlüsse für Waschmaschine und Abwäsche enthalten. Die anderen Einrichtungsgegenstände sind lediglich als Möblierungsvorschlag zu sehen.



**NEUES  
LEBEN**  
GEMEINDEGEMEINDE BAU-, WOHN- UND  
SIEDLUNGSGESELLSCHAFT REG. GEN.m.b.H.  
WILHELM-LEIBNIZ-STRASSE 1  
A-1100 WIEN  
TEL: +43 1 604 26 35 0  
FAX: +43 1 604 26 35 47  
E-mail: info@wuehnen.at

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause über den Dächern Wiens!

In der 36. Etage eines modernen Wohnhauses im begehrten 3. Bezirk erwartet Sie eine exklusive Wohnung, die nicht nur durch ihre Lage, sondern auch durch ihre Ausstattung überzeugt. Auf großzügigen 76,71 m<sup>2</sup> erstrecken sich drei lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Die neuwertige Wohnung besticht durch einen harmonischen Grundriss und hochwertige Materialien. Der edle Parkettboden sorgt für ein warmes Wohnumbiente, während die Fußbodenheizung und die zentrale Fernwärme für ein angenehmes Klima zu jeder Jahreszeit sorgen. Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang und lässt das Herz eines jeden Hobbykochs höher schlagen.

Der großzügige Balkon lädt dazu ein, die beeindruckenden Ausblicke über die Stadt und die umliegenden Berge zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen oder den Sonnenaufgang über Wien beobachten!

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht diese Wohnung zu einem idealen Standort für Pendler und Stadtliebhaber. Mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und dem Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Zudem gelangen Sie schnell und unkompliziert auf die Autobahn, sodass Sie auch die Umgebung von Wien problemlos erkunden können.

In der näheren Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrts. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Auch die Universität und höhere Schulen sind nicht weit entfernt, was diese Wohnung besonders attraktiv für Familien und Studierende macht. Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie im Alltag bestens versorgt sind.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Lebensgefühl. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich von dieser Traumimmobilie selbst zu überzeugen. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

## **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

## **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

## **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap