

**Schöner Altbau nahe Rochusmarkt - U-Bahn Nähe**



**Objektnummer: 17248**

**Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	36,55 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	36,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	137,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	78,33 €
<b>USt.:</b>	7,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

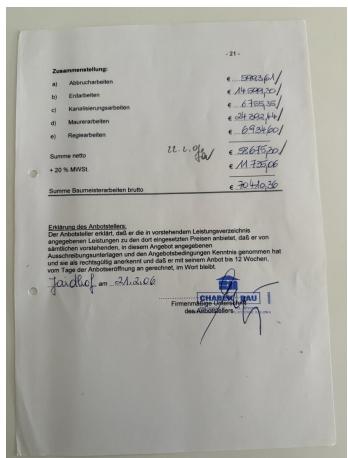


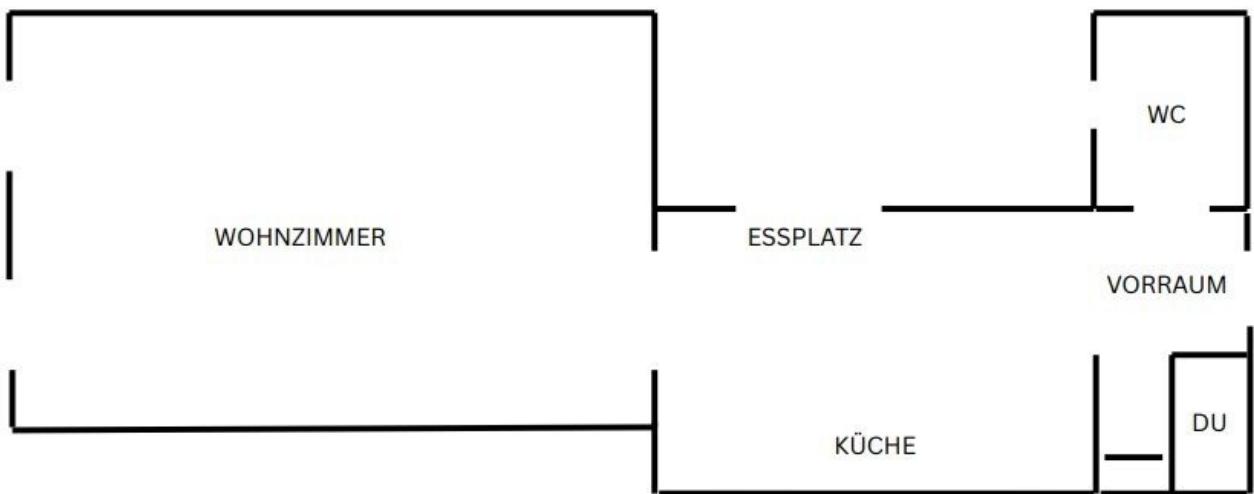
**Peter Köhler**

engelreal immobilien gmbh  
Bierhäuserberggasse 75  
1140 Wien









# Objektbeschreibung

## Gepflegter Altbau mit Stilelementen und super Raumauftteilung

### Wohnung:

#### Highlights dieser empfehlenswerten Wohnung:

- Tolle Raumauftteilung: großer Wohn/Schlafraum, schöne Küche mit Essplatz, Duschbad und getrennte Toilette
- schöne Ausstattung: gepflegter Parkettboden, Kunststofffenster, große Flügeltüre zum Wohnraum
- perfekte Lage: in einer Seitengasse gelegen, nahe der U3 Kardinal Naglplatz
- Umgestaltung möglich, aktuell keine WM verbaut, aber ein sehr großer Kühlenschrank, könnte leicht verändert werden

### Haus:

Das Gebäude wurde 1888 errichtet und ist in einem gepflegten Zustand.

### Lage:

Das Objekt befindet sich in der Nähe vom **Rochusmarkt** (10 Min. zu Fuß), einer der beliebtesten Lagen Wiens.

In unmittelbarer Nähe stehen diverse Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung.

Innerhalb weniger Minuten erreicht man den Donaukanal, der zu Freizeitaktivitäten einlädt.

Durch die U-Bahnlinie **U3** - Station "**Karl-Nagl-Platz**" ist nur wenige Gehminuten (5 Minuten) entfernt - ist die Wohnung optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend, der beiliegende Plan ist nur eine Skizze, manche Bilder sind durch KI bearbeitet.*

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin um sich einen persönlichen Eindruck von dieser schönen Wohnung zu machen.**

Für weitere Informationen zu diesem Objekt und/oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte

Herrn Peter Köhler unter **0699 - 1581 6228** oder per Email an [pk@engelreal.at](mailto:pk@engelreal.at)

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere weiteren Angebote zu verschaffen.

#### **Couragepassus:**

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Courage in Höhe von 3% des Gesamtkaufpreises zzgl. gesetzl. USt. ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäftes fällig und vom Käufer an die Firma engelreal immobilien gmbh zu bezahlen.

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung

Grundbucheintragungsgebühr: 3,5%

Grunderwerbsteuer: 1,1%

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

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