

**!!!PROVISIONSFREI!!! ERSTBEZUG NACH SANIERUNG I
großzügige Außenfläche I U3 Nähe I edler Fischgrätparkett
& Fußbodenheizung I Aufzug I perfekte öffentliche
Anbindung**



Objektnummer: 16788

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Wohnfläche:	91,47 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	649.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Elina Strautmane

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

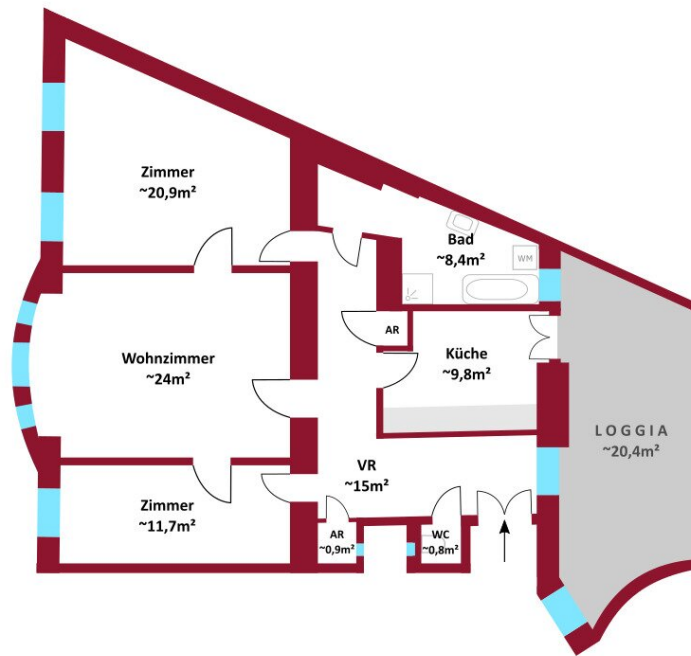
T +43 1 3709098
H +43 664 99523313

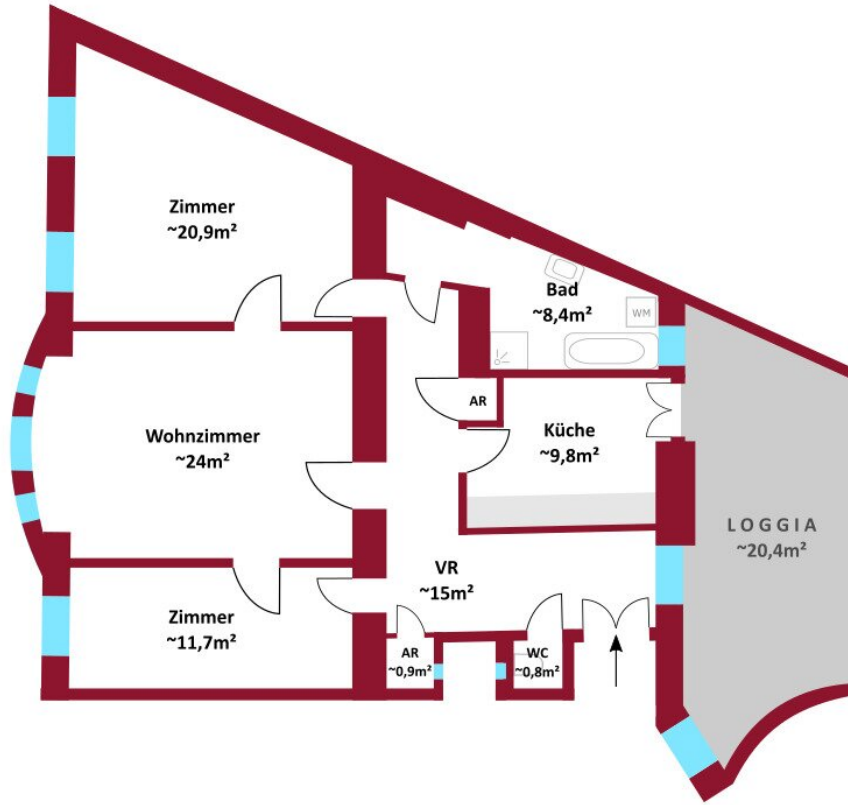
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Diese **wunderschöne, helle und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Altbauwohnung** mit einer großzügigen Aussenfläche liegt in einer der **begehrtesten Wohnlagen Wiens** – im beliebten Fasanviertel, einem der **attraktivsten Viertel des 3. Bezirks**. Der gepflegte, **wunderschöne Altbau** überzeugt durch seine zentrale Lage und eine **ausgezeichnete Verkehrsanbindung**, die höchsten Wohnkomfort garantiert. Die unmittelbare Nähe zum **Schloss Belvedere und dem Schweizergarten** vereint urbanes Leben mit **erholsamen Grünflächen**. **Zentrale Stadtteile**, zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** sowie ein **vielfältiges Freizeitangebot** sind schnell und bequem erreichbar und machen diese **Lage besonders lebenswert**.

Die **hochwertig generalsanierte Wohnung** überzeugt durch **erstklassige Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung**. Der **großzügige Wohnbereich** mit charmantem Altbauflair schafft eine einladende Atmosphäre und **viel Platz zum Wohlfühlen**. Die **separate, modern ausgestattete Küche** bietet **Zugang zu einer ca. 20 m² großen Loggia** und vereint **stilvolles Design mit hoher Funktionalität**. Zwei weitere helle Zimmer lassen sich **flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer** nutzen. Das elegante **Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche, sowie einem Tageslichtfenster ausgestattet**, ergänzt durch ein separates WC und einen praktischen Abstellraum. Sämtliche Räume sind **zentral begehbar, was optimalen Wohnkomfort garantiert**.

Die Wohnung vereint **historischen Charme mit modernem Komfort**: Elegantes Fischgrätparkett, großformatige Fliesen in der Küche und eine Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Dreifach verglaste Fenster bieten hohe Energieeffizienz, während **stilvolle Flügeltüren und klassische Altbaudetails** den besonderen Charakter der Räume unterstreichen. Zusätzlich steht ein Kellerabteil für praktischen Stauraum zur Verfügung.

Ausstattung & Highlights:

- Erstbezug nach Sanierung
- Großzügige Loggia ca. 20 m²
- Zentrale Lage, Nähe U-Bahn
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster

- Hochwertiges Fischgrätparkett
- Fußbodenheizung
- Dreifach verglaste Fenster für beste Energieeffizienz
- Charaktervolle Flügeltüren mit klassische Altbaudetails
- Separates WC und praktischer Abstellraum
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Die 3 Zi. Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum, ca. 15,02 m²
- Wohnzimmer, ca. 24 m²
- Zimmer 1, ca. 20,89 m²
- Zimmer 2, ca. 11,69 m²
- Badezimmer, ca. 8,41 m²
- Küche, ca. 9,80 m²
- Abstellraum, ca. 0,88 m²

- WC, ca. 0,78 m²
- Loggia, ca. 20,41 m²

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt **649.000,-- Euro**.

Anlegerpreis beträgt **620.000,-- Euro zzgl. 20% USt.**

!!!PROVISIONSFREI!!!

Monatliche Kosten:

- Betriebskosten: € 215,93
- Betriebskosten Lift: € 20,14
- Reparaturrücklage: € 126,42
- Darlehen Sanierungskosten: € 83,00
- Umsatzsteuer: € 23,61

Gesamtkosten pro Monat: € 469,10

Energieausweis:

Der Energieausweis bestätigt einen Heizwärmebedarf (HWB) von 35,1 kWh/m²a, was der Energieklasse B entspricht.

Einkaufsmöglichkeiten:

- Supermärkte: Mehrere Filialen, wie z. B. BILLA und SPAR, sind in wenigen Gehminuten erreichbar.
- Apotheken: Die Apotheke am Rennweg befindet sich in unmittelbarer Nähe.
- Post: Die Postfiliale 1037 Wien am Rennweg 1 ist nur wenige Minuten entfernt.
- Banken: Diverse Bankfilialen und Geldautomaten sind in der Umgebung vorhanden.

öffentliche Verkehrsmittel:

- U-Bahn: U3 Schlachthausgasse,
- S-Bahn: Wien Rennweg (Linien S1, S2, S3, S7),
- Straßenbahn: Linien 71, 18 und O,
- Bus: Linie 74A

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 99523313](tel:066499523313) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap