

**4 ZIMMER | Ruhelage | AUSSENFLÄCHE | perfekte  
Infrastruktur**



**Objektnummer: 7311/690**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	101,95 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	101,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 162,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,44
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

25.164,00 € inkl. 20% USt.

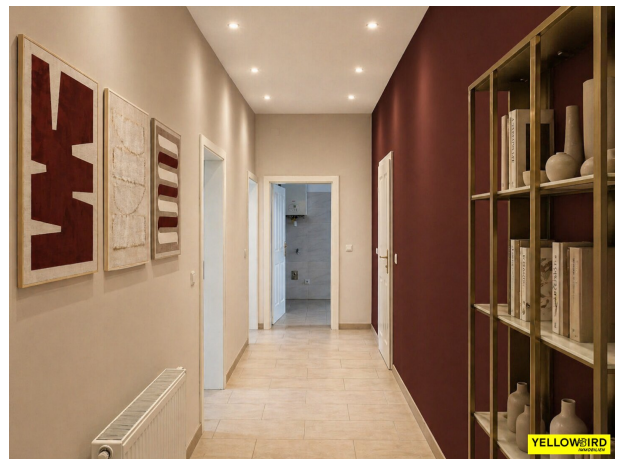
## Ihr Ansprechpartner



**Pauline Tertilt**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

T 00436802329455  
H 00436802329455





**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN





**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

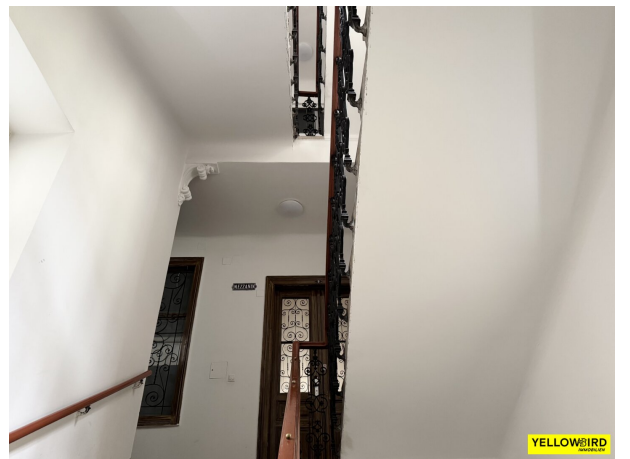
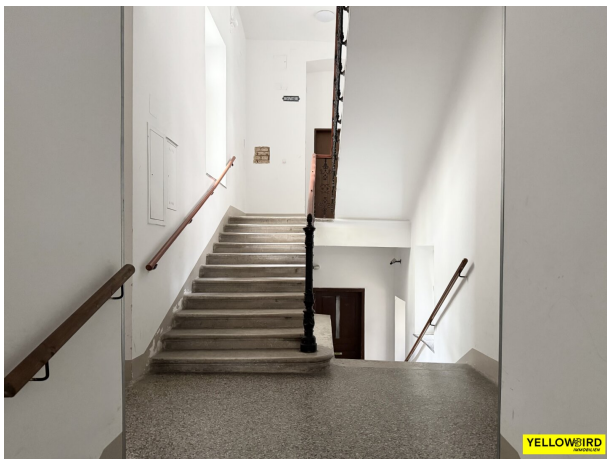


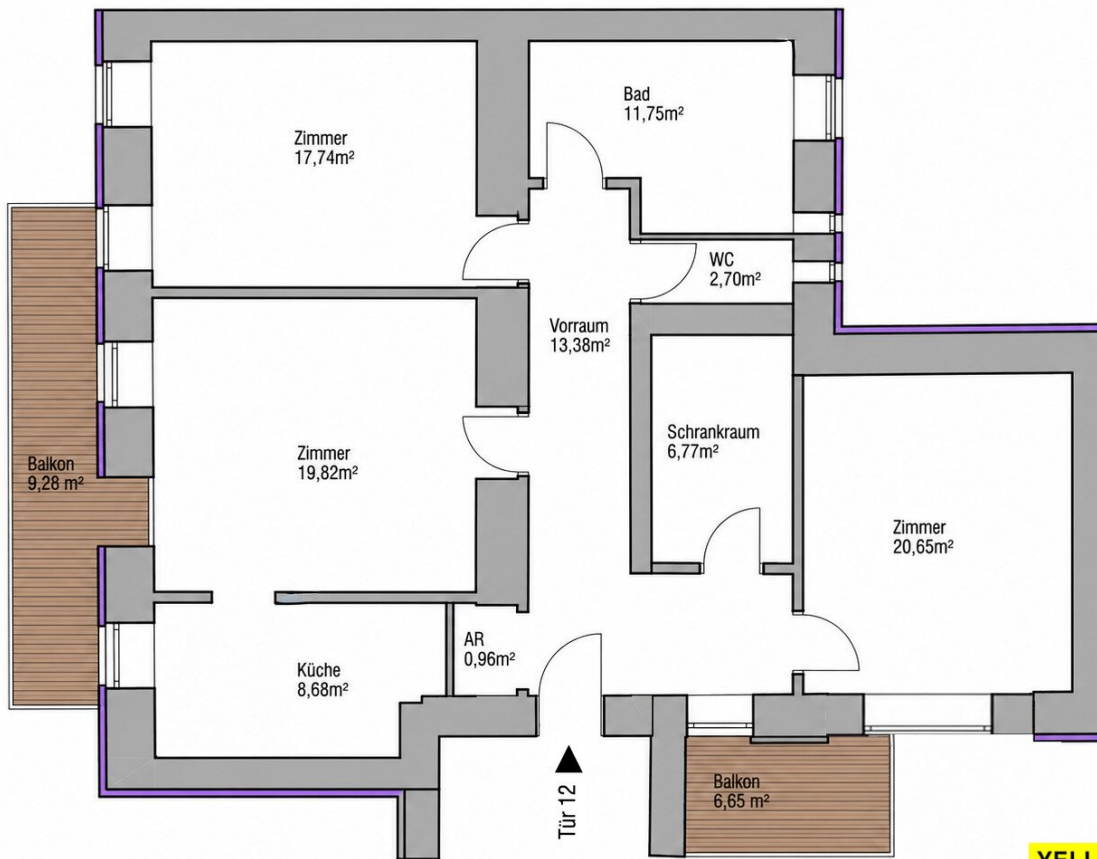
**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN







## Objektbeschreibung

Diese **bezugsfertige 4-Zimmer-Wohnung** befindet sich im Mezzanin eines **gepflegten Altbaus** in Wien und überzeugt durch ihre **zentrale Lage** sowie eine **ausgezeichnete Anbindung**. Die S-Bahn-Station Rennweg sowie die Straßenbahn befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit. Die Wohnung verfügt über eine voll ausgestattete Küche, ein geräumiges Badezimmer sowie eine rundum **effiziente Raumaufteilung** welche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und **hohen Wohnkomfort** bietet. Ein besonderes Highlight sind die **zukünftig geplanten zwei Balkone**, die zusätzlichen Freiraum im urbanen Umfeld schaffen.

Im Rahmen des Dachgeschoßausbaus wird zudem der Lift versetzt und neu errichtet.

### HIGHLIGHTS:

- ??Optimale Raumaufteilung
- Viel Tageslicht
- Balkon (zum Innenhof ausgerichtet)
- Lift im Haus
- Sehr gute Infrastruktur
- Top Verkehrsanbindung
- Ruhige Wohnlage trotz urbanem Umfeld
- Vollausgestattete Küche vorhanden

### INFOS ZUR WOHNUNG:

- Mezzanin

- BAUJAHR: 1900
- BEZIEHBAR: ab sofort
- WOHNFLÄCHE: 101,95 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Möbliert: Bad und Küche
- Waschmaschinenanschluss
- Personenaufzug
- 1 Badezimmer mit Toilette
- 1 separate Toilette
- RAUMHÖHE: 3,20m

#### **INFRASTRUKTUR:**

- 1030 Wien (Landstraße)
- Sehr gute Nahversorgung (Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Gastronomie in fußläufiger Umgebung)
- Optimale öffentliche Anbindung (S-Bahn-Station Rennweg und Straßenbahnlinien O und 71)

- Rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt

## **KOSTEN:**

- KAUFPREIS: EUR 699.000,00,-

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- PROVISION: 3% des KP + 20% USt.
  - ??KOSTEN DER ERSTELLUNG DES Kaufvertrages
  - ??Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
  - ??Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B.

der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap