

**Sonnige Dachterrasse, Hohe Räume, Smarte  
Raumaufteilung – Elegante Dachgeschosswohnung im 3.  
Bezirk**



**Objektnummer: 22170**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

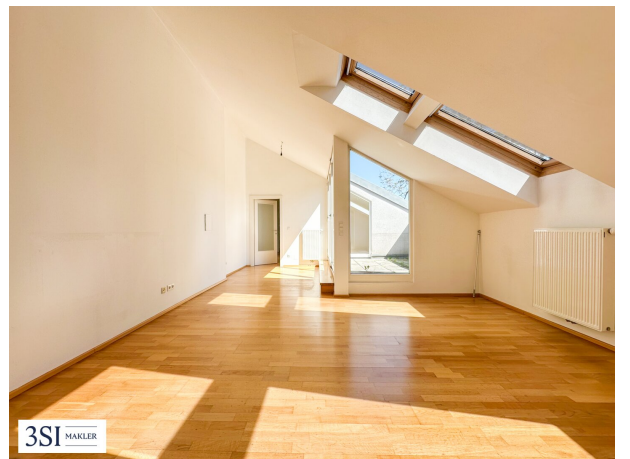
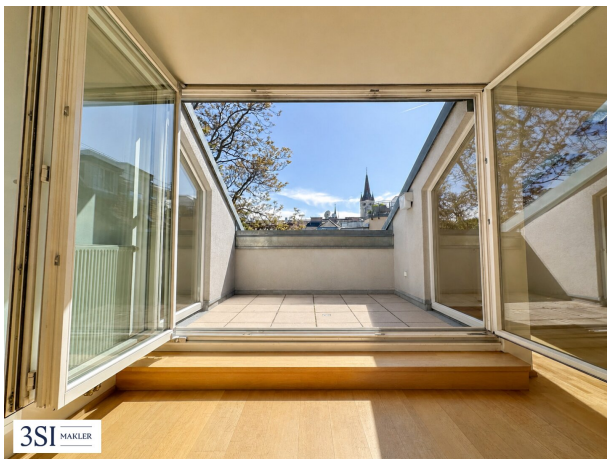
Adresse	Keinergasse 31
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,71 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	86,15 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 80,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	559.000,00 €
Betriebskosten:	193,17 €
Heizkosten:	195,97 €
Sonstige Kosten:	26,99 €
Provisionsangabe:	

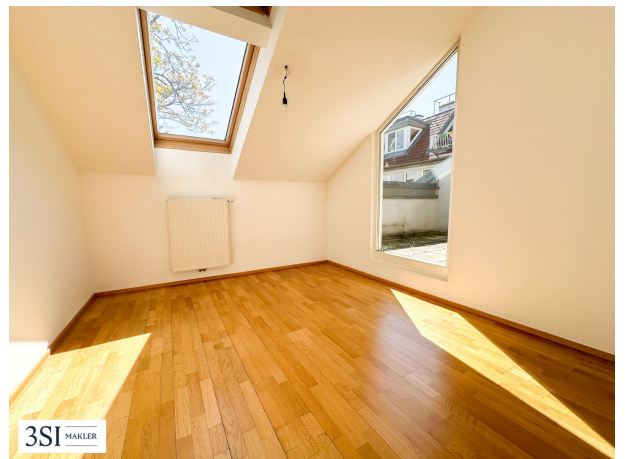
20.124,00 € inkl. 20% USt.

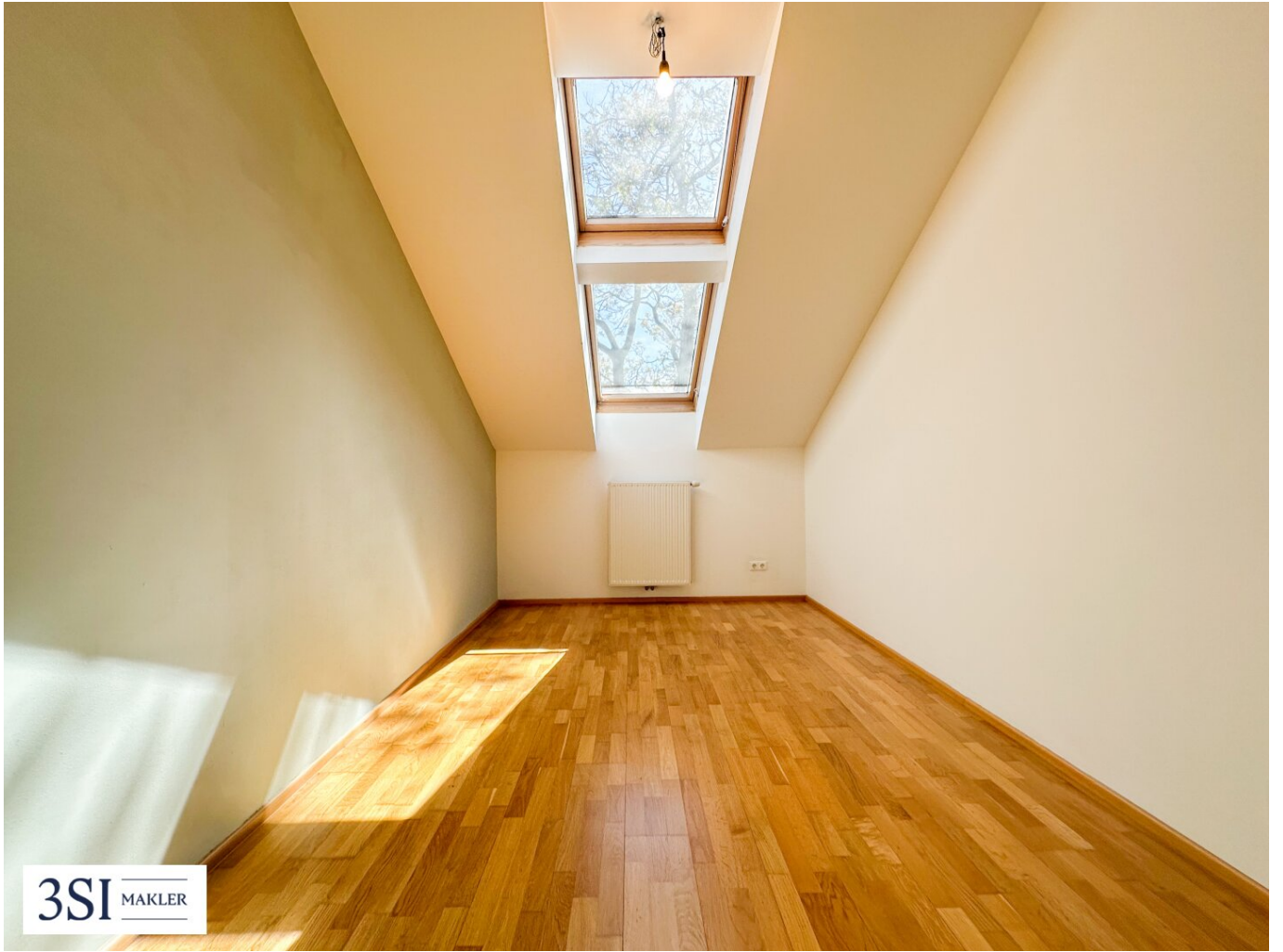
## Ihr Ansprechpartner



**Michelle Heindl**







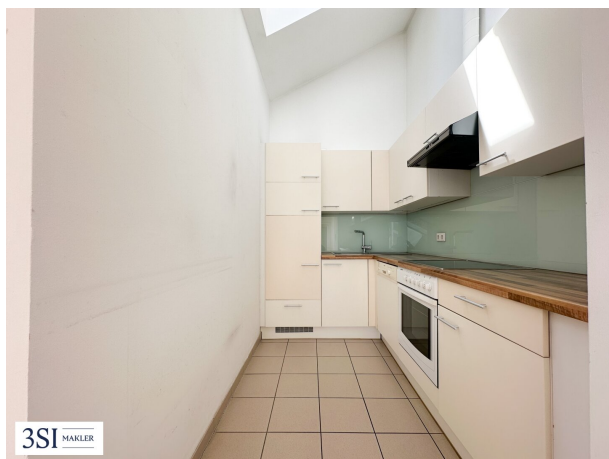
3SI MAKLER

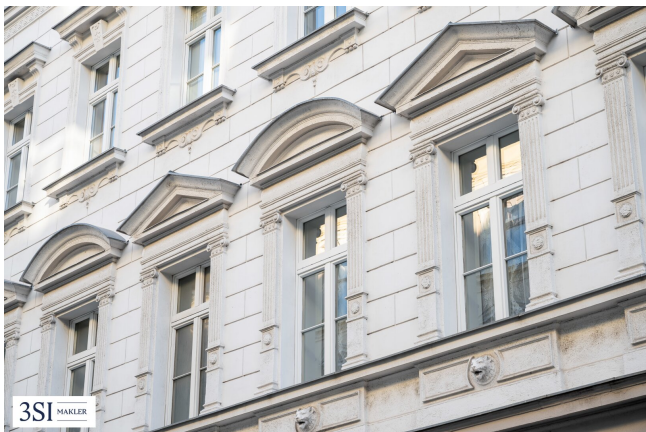


3SI MAKLER



3SI MAKLER







**Keinergasse 31**  
1030 Wien

Top 24 • 1. DG

Wohnfläche	78,71 m <sup>2</sup>
Terrasse	7,44 m <sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Küche
- 4 Wohnküche
- 5 Vorraum
- 6 Abstr.
- 7 Bad
- 8 Zimmer
- 9 Terrasse



## Objektbeschreibung

### Top 24:

Diese knapp 79 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer gepflegten Altbauliegenschaft gleich bei der U3-Station Kardinal-Nagl-Platz. Die Wohnung im Dachgeschoss ist hofseitig Richtung Süden ausgerichtet und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- WC
- Separate Einbauküche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2 mit Zugang zur Terrasse
- Badezimmer mit Handwaschbecken, Handtuchheizkörper und Badewanne
- Terrasse

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