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 m²
Nutzfläche:	86,15 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 80,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	529.000,00 €
Betriebskosten:	180,17 €
Heizkosten:	53,38 €
USt.:	27,46 €

Provisionsangabe:

19.044,00 € inkl. 20% USt.

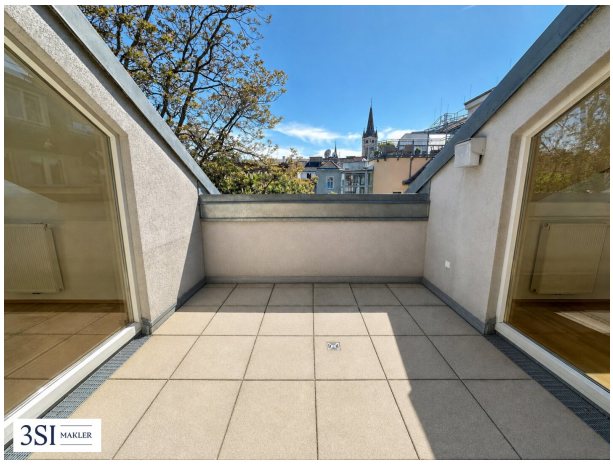
Ihr Ansprechpartner

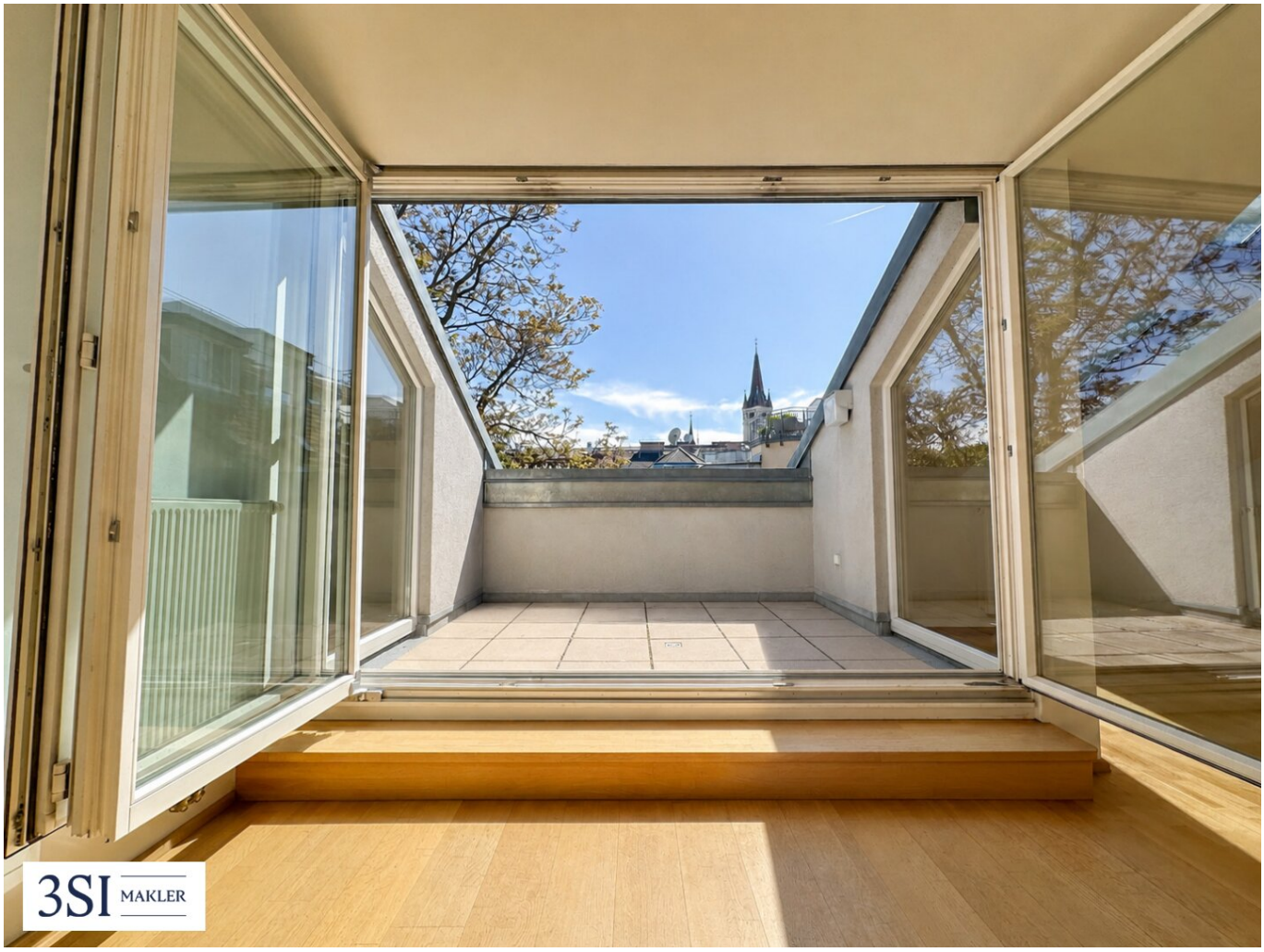


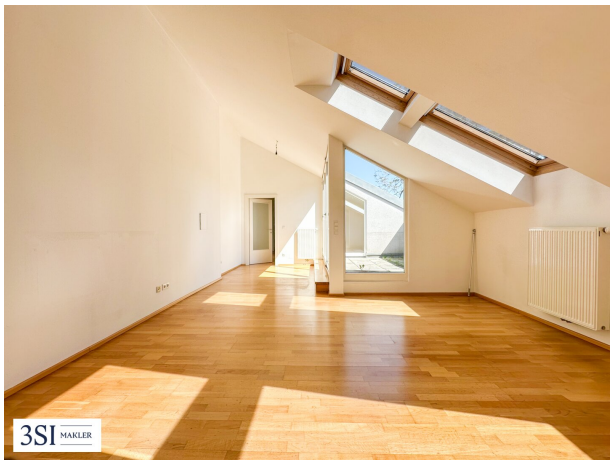
Lucas Carlsen







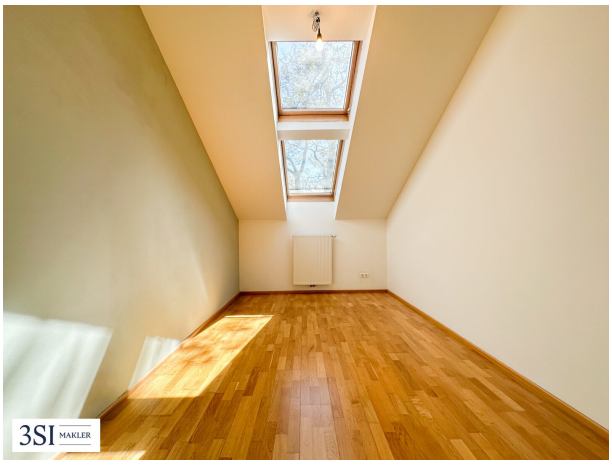












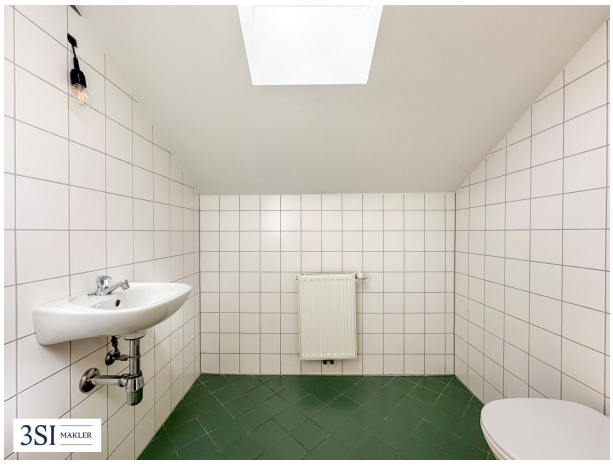


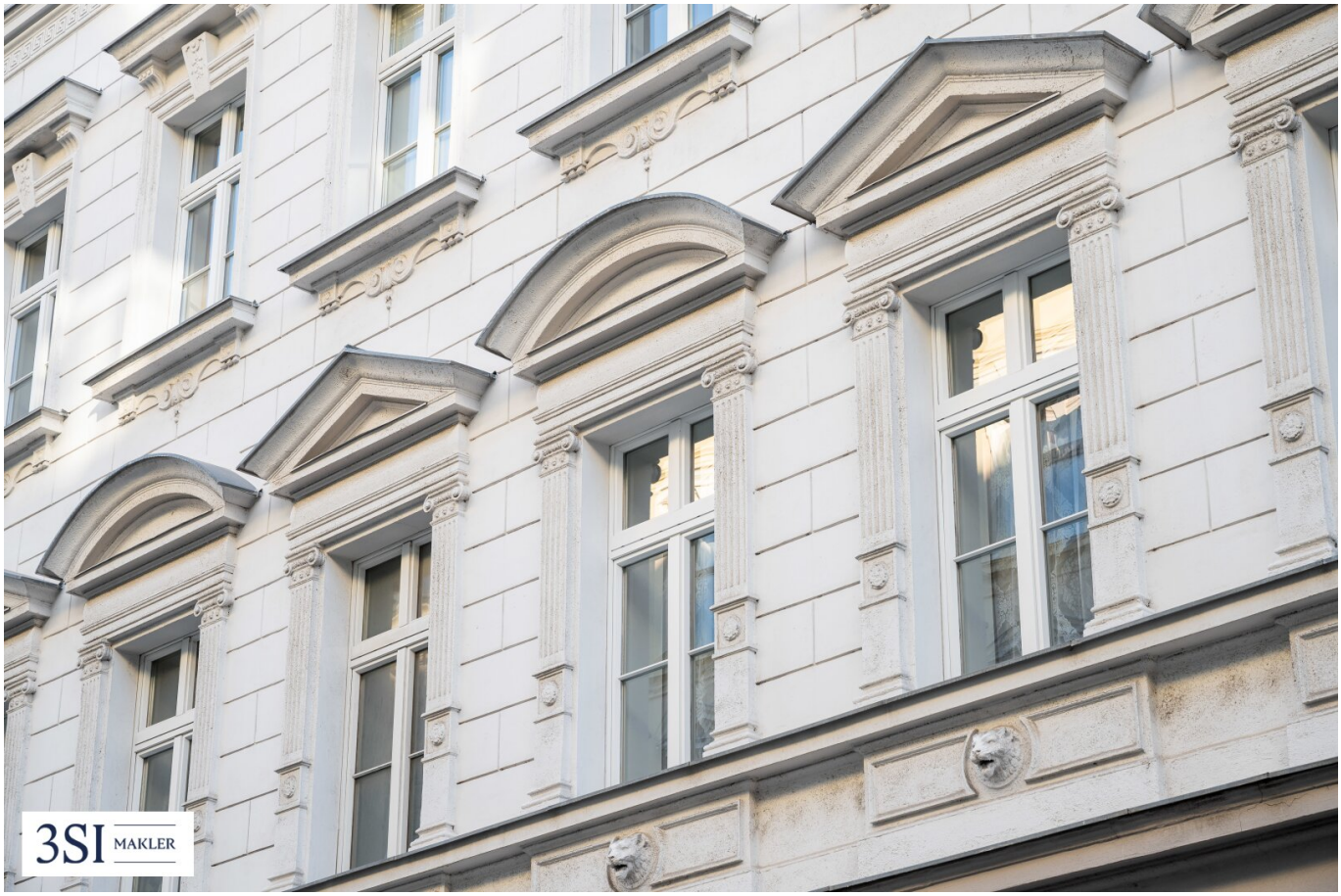




















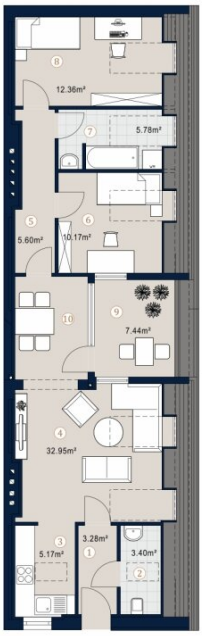
3SI IMMO GROUP

Keinergasse 31
1030 Wien

Top 24 • 1. DG

Wohnfläche	78,71 m²
Terrasse	7,44 m²

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



A4 M 1:100 0 5

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Planskopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Objektbeschreibung

Top 24:

Diese knapp 79 m² 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 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.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

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 BGBI. 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