

## Helle 3-Zimmer Wohnung mit Terrasse im DG, Nähe Landstraße Hauptstraße



LIFESTYLE  
PROPERTIES

**Objektnummer: 5294**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	78,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,01
<b>Kaufpreis:</b>	559.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	285,34 €
<b>Heizkosten:</b>	66,73 €
<b>USt.:</b>	44,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marie-Louise Eisenburger**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26











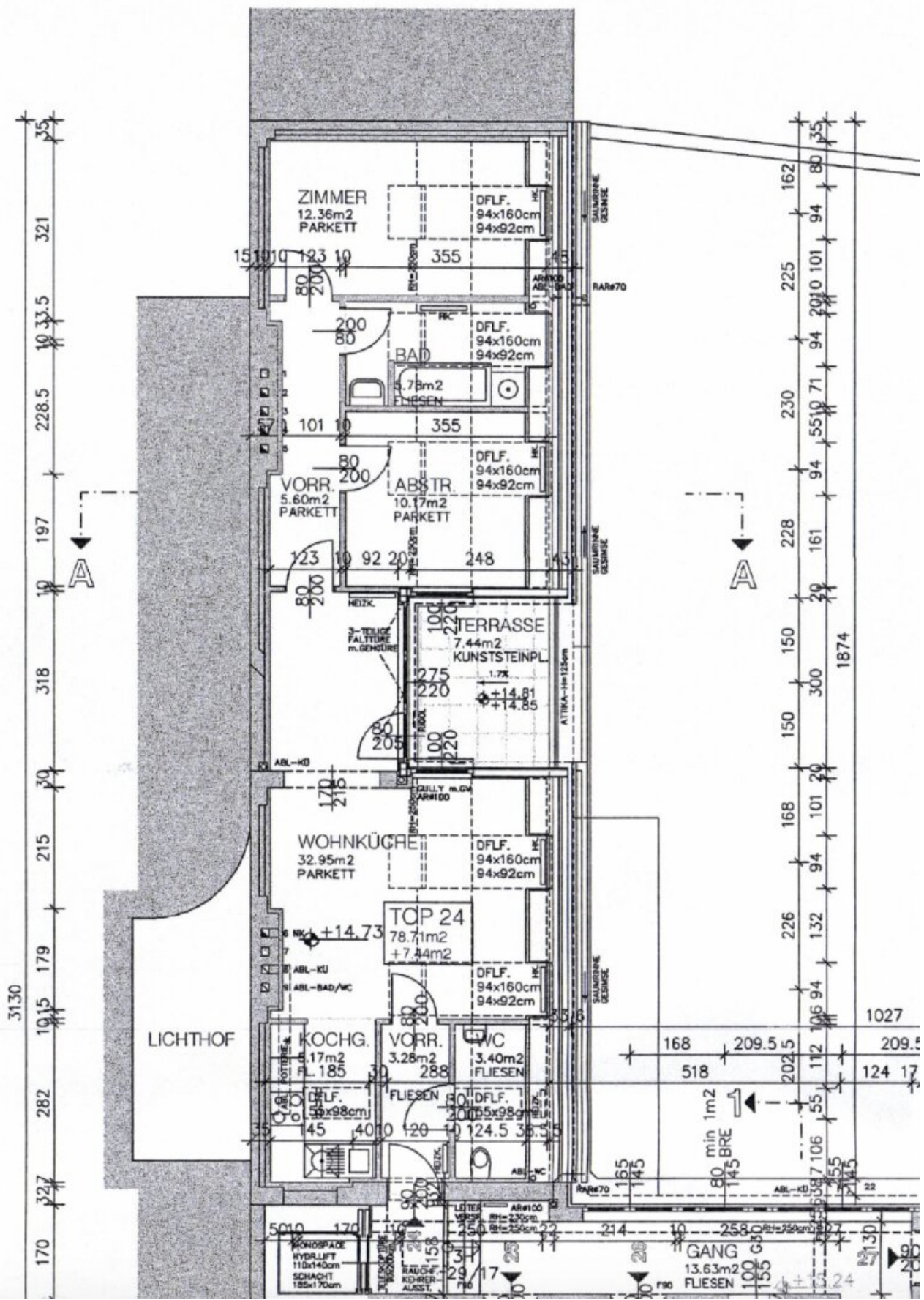
 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES



3130

LICHTHOF

GANG  
13.63m<sup>2</sup>  
FLIESEN

1027

209.5

209.5

124.17

168

209.5

112

106.94

55

107

145

145

155

22

170 327 282 101.5 179 215 30 318 197 228.5 1033.5 321 35

162 225 230 228 161 20 150 150 168 101 20 94 132 226 94 106 94 112 202.5 168 209.5 209.5 124.17 145 145 155 107 145 155 22

1874

A

A

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine 3-Zimmer Wohnung mit Terrasse im 3. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im DG eines im Jahre 1900 errichteten Altbaus und ist bequem mit einem Lift zu erreichen. Die Wohnfläche von ca. 79 m<sup>2</sup> gliedert sich in einen Vorraum, Wohnraum, zwei Zimmer, ein Badezimmer und ein WC. Zusätzlich dazu überzeugt die Wohnung mit einer ca. 7 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Die Wohnräume sind mit einem schönen Parkett ausgestattet. Das Bad, der Vorraum und das WC sind mit Fliesen verlegt.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich im Vorraum, gerade durch gelangen Sie in den großen hellen Wohnraum von hier gelangen Sie auch auf die schöne und ruhig gelegene Terrasse. Die Küche ist voll ausgestattet und befindet sich gleich daneben. Über einen Gang gelangen Sie zu den zwei getrennt von einander begehbaren Zimmern. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Handwaschbecken, einem Handtuchrockner und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das separate WC ist auch mit einem Waschbecken ausgestattet. Ein Kellerabteil sowie ein Kinderwagen- und Fahrradraum stehen ebenfalls zur Verfügung.

Die Lage zählt mit seiner unmittelbaren Nähe zur Landstraßer Hauptstraße, zu einer sehr begehrten Gegend des 3. Bezirks. Eine perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls durch die Station U3-Kardinal-Nagl-Platz und diverse Buslinien (74A & 77A) gegeben. Tägliche Einkäufe und Shopping Touren können in den unzähligen Geschäften auf der Landstraßer Hauptstraße erledigt werden. Für Momente im Grünen bietet sich der nahe gelegene Arenbergpark an. Die Straßenbahnlinien 1 und 0 sowie die Buslinie N29 liegen fast vor der Haustüre. Zusätzlich erreichen Sie die S-Bahn und U-Bahn Station "Wien Landstraße" in nur wenigen Gehminuten. Das Zentrum Wiens ist nur ein gemütlicher Spaziergang entfernt.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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