

**Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Bädern in
hofseitiger Ruhelage**



Objektnummer: 2330

Eine Immobilie von Roth Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 113,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,39
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	152,92 €
USt.:	16,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

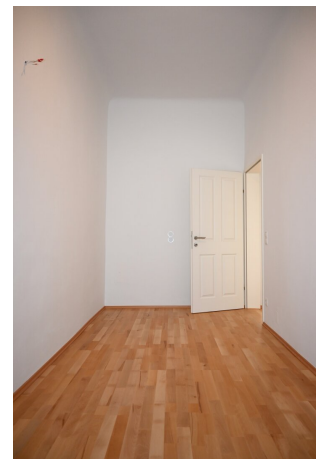
Ihr Ansprechpartner

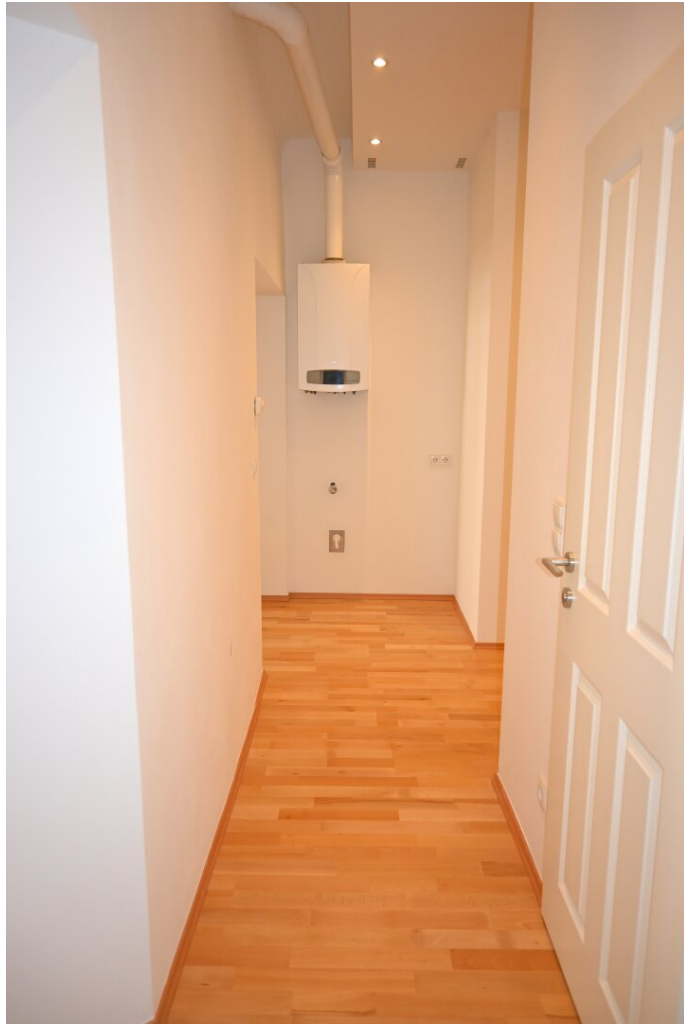
David Roth

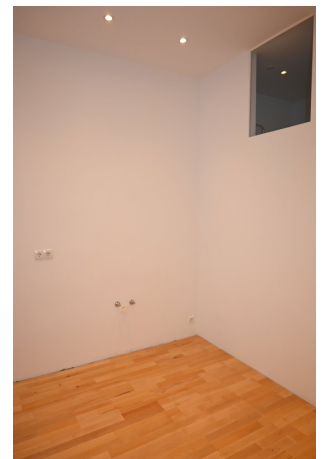
Roth Immobilien
Große Neugasse 4
1040 Wien

H +43 660 450 81 55

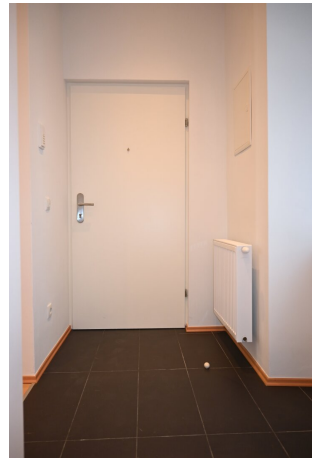
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine kürzlich modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche im beliebten Fasanviertel des 3. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnung befindet sich im 1,5. Stock eines gepflegten Altbauhauses mit Lift und besticht durch ihre ruhige Ausrichtung, den durchdachten Grundriss und eine moderne, zeitgemäße Ausstattung.

Alle Räume sind zentral begehbar: Ein großzügiger Vorraum verbindet Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kabinett (ideal als Homeoffice oder Gästezimmer), die separate Küche sowie beide Badezimmer. Alle Zimmer sind hofseitig ausgerichtet und bieten dadurch angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2025 modernisiert und befindet sich in einem neuwertigen, zeitgemäßen Zustand. Die Wohnräume sind mit neu verlegtem Eichenparkett ausgestattet, die beiden Badezimmer mit Dusche und WC verfügen über zeitlose Feinsteinfliesen. Deckenspots schaffen ein stimmungsvolles Lichtambiente in den zentralen Bereichen.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die Straßenbahnlinien O, 18 sowie die Buslinie 71E sind in rund 5 Gehminuten erreichbar, der wichtige Verkehrsknotenpunkt Rennweg (mit S-Bahn, Straßenbahn 71 und direkter Flughafenverbindung) in etwa 10 Minuten zu Fuß. So ist die Wohnung optimal an das Wiener Stadtzentrum wie auch an das Umland angebunden. Auch grüne Erholungsräume befinden sich ganz in der Nähe: Der Schweizer Garten, der Botanische Garten sowie das Belvedere laden zu Spaziergängen, Jogging oder entspannten Stunden im Grünen ein. Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken und Bäckereien.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die urban und gleichzeitig ruhig wohnen möchten, mit modernem Wohnkomfort, flexibler Nutzung und ausgezeichneter Infrastruktur.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

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 <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap