

**!! Charmante 3-Zimmer-Wohnung in perfekter Lage, im
Dritten, nahe Rennweg !!**



Objektnummer: 14034
Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1970
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,58 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	296.000,00 €
Betriebskosten:	154,88 €
Heizkosten:	47,71 €
USt.:	22,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Karolina Demic

FAIRIN OG
Schwenkgasse 31
1120 Wien

T +43 1 95 27 513
H +43 676 930 56 76
F +43 1 95 30 500

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









Abb. 2: Grundriss Erdgeschoss mit Eintragung der thermischen Hülle (grü Linie).



Abb. 3: Grundriss des Regelgeschosses (1–4.OG) mit Eintragung der thermisch. Hülle (grüne Linie).



Abb. 2: Grundriss Erdgeschoss mit Eintragung der thermischen Hülle (grüne Linie).



Abb. 3: Grundriss des Regelgeschosses (1-4.OG) mit Eintragung der thermischen Hülle (grüne Linie).



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien, im beliebten 3. Bezirk! Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Wohnhauses und bietet Ihnen auf großzügigen 71 m² ein komfortables und modernes Wohnambiente.

Mit einem Kaufpreis von 296.000,00 € erhalten Sie nicht nur eine ideale Raumaufteilung, sondern auch ein Zuhause, das durch seine hervorragende Lage besticht. Die Wohnung eignet sich perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf urbanes Leben und eine ausgezeichnete Infrastruktur legen.

Die 3 Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: ein gemütliches Wohnzimmer zum Entspannen, ein ruhiges Schlafzimmer für erholsame Nächte und ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignet. Durch die durchdachte Raumaufteilung erleben Sie ein angenehmes Wohngefühl mit viel Tageslicht und Wohlfühlatmosphäre.

Die Verkehrsanbindung ist erstklassig: Mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und dem nahegelegenen Bahnhof sind Sie bestens vernetzt und erreichen Ihr Ziel in Wien oder darüber hinaus schnell und bequem. Ob Berufsweg, Freizeit oder Shopping – Sie sind jederzeit flexibel und mobil.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles, was das Leben angenehm macht. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sorgen für Ihre Gesundheit und Ihr Wohlbefinden. Für Familien sind Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen bequem erreichbar und bieten beste Bildungschancen für Groß und Klein.

Auch die täglichen Einkäufe gestalten sich durch die Nähe zu Supermärkten, Bäckereien und einem Einkaufszentrum äußerst angenehm und zeitsparend. Genießen Sie die Vorzüge eines lebendigen Stadtteils mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangeboten ganz in Ihrer Nähe.

Diese Wohnung ist ein echtes Juwel für alle, die urbanes Leben mit hoher Lebensqualität verbinden möchten. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Gegenden Wiens.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderbare Wohnung persönlich vorzustellen!

Infrastruktur & Lage:

Die Öffentlichen Anbindungen sind Straßenbahnlinie 71, S-Bahn Station Rennweg, Buslinien 77 A / In wenigen Minuten sind Sie in der Innenstadt!!

Sehr viele Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe (Billa, Eurospar...) Die Apotheke, Tabak ca. 300m entfernt. Das Einkaufszentrum Galleria Landstraße (mit Garage).

Freizeitmöglichkeiten: Schloss Belvedere, Botanischer Garten, Arenbergplatz, WAT Sportplatz Baumgasse, Trainingspark ISW, Schweizergarten.

Ihre Ansprechperson:

Frau Karolina Demic

Mobil: [0676_9305676](tel:06769305676)

E-Mail: demic@fairin.at

Herr. Dusan Miletic

Mobil: 069911746362

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer,

1,1% Grundbucheintragungsgebühr,

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen aufgrund einer neuen Verbraucherrechte-Richtlinie 2011/83/EU bzw. Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz (VRUG) vom 13.06.2014 genaue Unterlagen zu unseren Objekten, und Besichtigungsmöglichkeiten, erst dann zuschicken können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte (die Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts nach § 11 FAGG) aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein Mail mit genaueren Objektinformation und Provisionsvereinbarung. Diese Information und Provisionsvereinbarung muss dann vor Besichtigung von Ihnen bestätigt werden. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich

behandelt.

Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten gleichermaßen die Interessen des Käufers als auch des Verkäufers.

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

Telefon : [+43 1 952 75 13](tel:+4319527513)

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 <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

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