

Elegante 2-Zimmer-Altbauwohnung in ruhiger Seitenstraße des 3. Bezirks



Objektnummer: 22460
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Messenhausergasse 9
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 143,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	335.000,00 €
Betriebskosten:	166,36 €
USt.:	16,64 €
Provisionsangabe:	

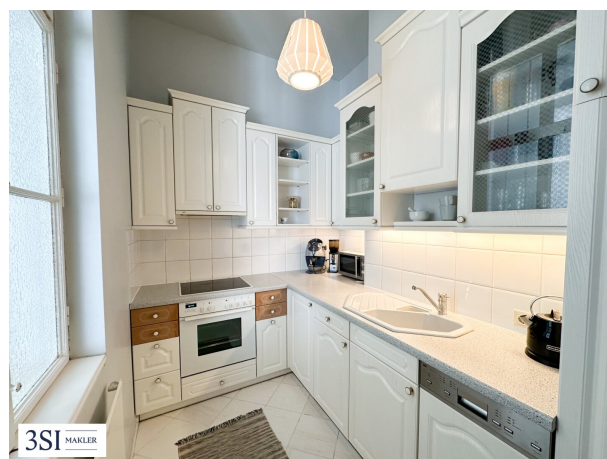
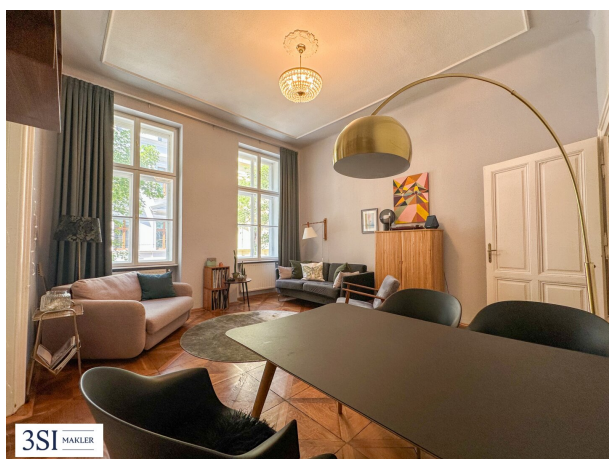
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

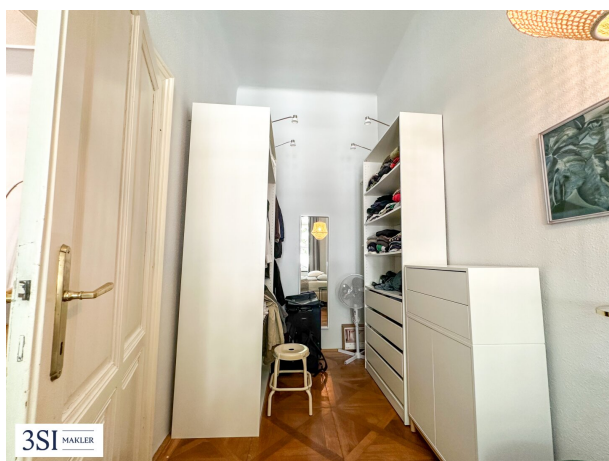
Ihr Ansprechpartner

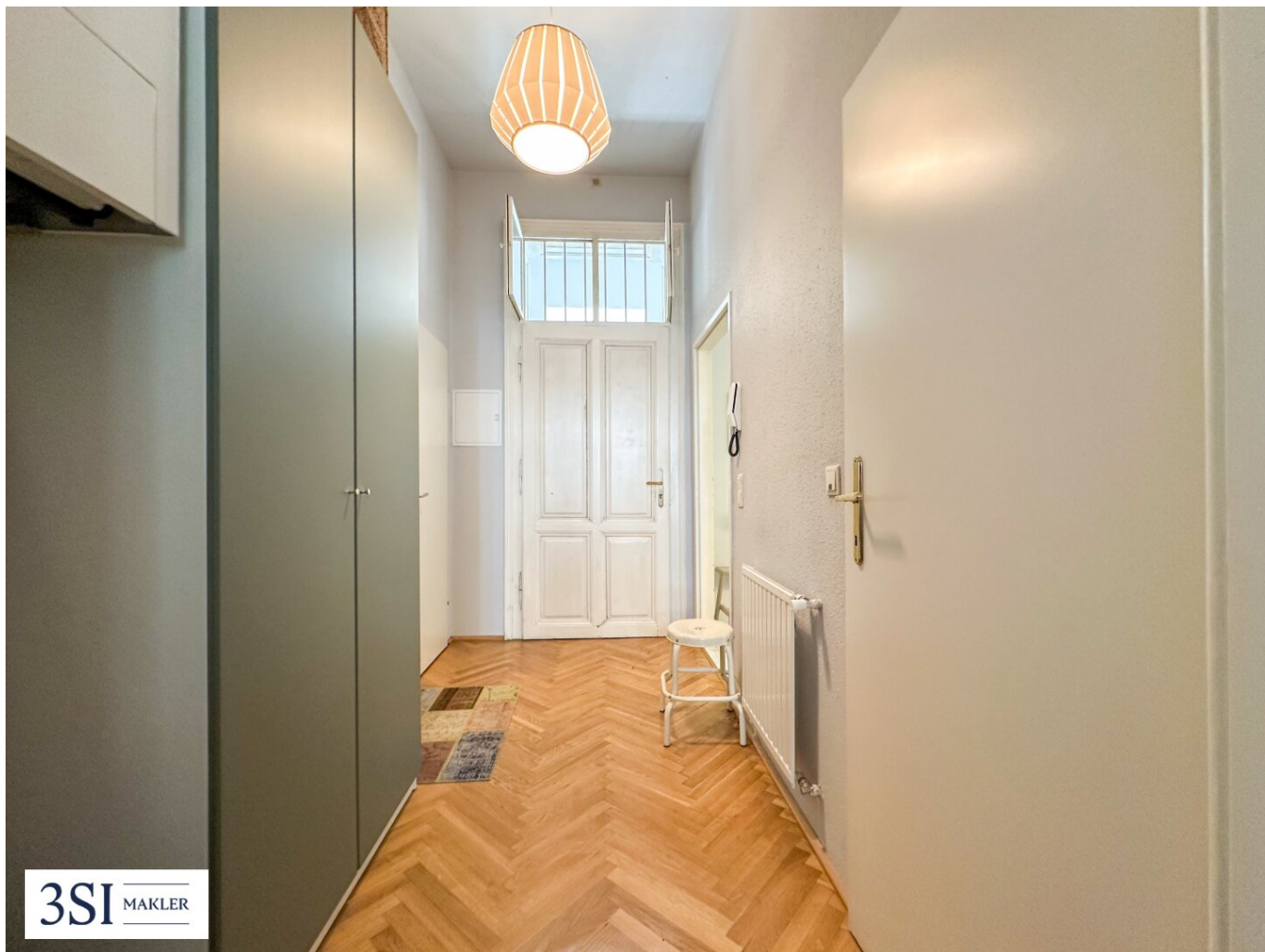


Lucas Carlsen

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien







Messenhausergasse 9
1030 Wien

Top 11 • 1.OG

Wohnfläche 49,00 m²

- 1 Vorraum
- 2 Wohnen
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Küche
- 6 Zimmer



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

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

Objektbeschreibung

Die Wohnung – Top 11

Diese charmante **2-Zimmer-Altbauwohnung** befindet sich in einem gepflegten Stilaltbau aus dem Jahr **1900** in attraktiver Lage des **3. Bezirks**. Auf ca. **49 m² Wohnfläche** vereint die Wohnung klassischen Wiener Altbaucharme mit einer praktischen Raumaufteilung und urbanem Wohnkomfort.

Das schöne Altbauhaus überzeugt durch seinen typischen Charakter der Jahrhundertwende und die begehrte Lage im beliebten Bezirk Landstraße. Die Messenhausergasse bietet eine angenehme Wohnumgebung und gleichzeitig eine sehr gute Infrastruktur sowie eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- separate Küche
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- Vorraum

Ein großzügiges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das attraktive Angebot ab.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder als attraktive Anlagewohnung.

Lage

Die attraktive Lage im beliebten **3. Bezirk Landstraße** bietet eine gelungene Kombination aus urbanem Lebensgefühl, sehr guter Infrastruktur und angenehmer Wohnqualität. Die Messenhausergasse befindet sich in einem gewachsenen Wohnumfeld mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Nahversorgern in der näheren Umgebung.

Die Wohnlage in der **Messenhausergasse 9** überzeugt durch ihre zentrale, aber dennoch angenehme Lage im Herzen des 3. Bezirks. Hier wohnen Sie in einem charmanten Grätzl,

das sowohl durch seine Nähe zur Wiener Innenstadt als auch durch die gute Erreichbarkeit von Grün- und Erholungsflächen punktet.

In der Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, gemütliche Lokale, Apotheken, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens. Auch die **Landstraßer Hauptstraße**, der **Rochusmarkt** sowie das Einkaufszentrum **Wien Mitte / The Mall** sind gut erreichbar und bieten ein vielfältiges Angebot an Gastronomie, Shopping und Nahversorgung.

Auch die öffentliche Anbindung überzeugt: Über die nahegelegenen U-Bahn-, Straßenbahn- und Busverbindungen sind sowohl die Wiener Innenstadt als auch andere Bezirke rasch und bequem erreichbar. Besonders die Anbindung an die **U3** ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Innenstadt, Stephansplatz, Wien Mitte und Westbahnhof.

Für Erholung im Alltag sorgen nahegelegene Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten wie der **Arenbergpark**, der **Schweizergarten**, der Bereich rund um den **Belvedere-Garten** sowie weitere attraktive Erholungsräume im 3. Bezirk.

Hier wohnen Sie in einer gefragten Wiener Wohnlage – zentral, charmant, bestens angebunden und mit hoher Lebensqualität.

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 % USt**. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der **3SI Makler GmbH** und der Verkäuferin besteht.

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 <125m

Apotheke <300m

Klinik <300m

Krankenhaus <375m

Kinder & Schulen

Schule <125m

Kindergarten <225m

Universität <875m

Höhere Schule <200m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <100m

Sonstige

Geldautomat <100m

Bank <150m

Post <275m

Polizei <275m

Verkehr

Bus <75m

U-Bahn <125m

Straßenbahn <650m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap