Top sanierte Altbau-Wohnung im schönen 3. Bezirk, U-Bahnnähe!



Objektnummer: 6840/219

Eine Immobilie von DAMAR REAL ESTATE e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien,Landstraße
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,83 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 148,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,31
Kaufpreis:	379.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ahmet Turan Damar

DAMAR REAL ESTATE e.U.
Zentagasse 14 / 15
1050 Wien

T +43 670 7759477







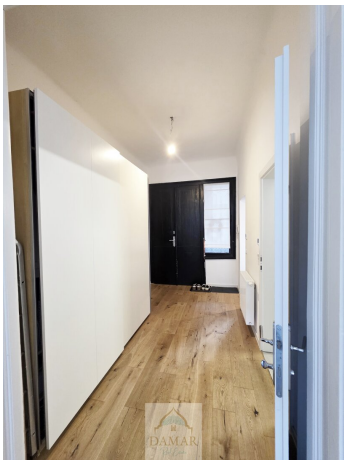

Dream
Always
Kiss me
Goodnight











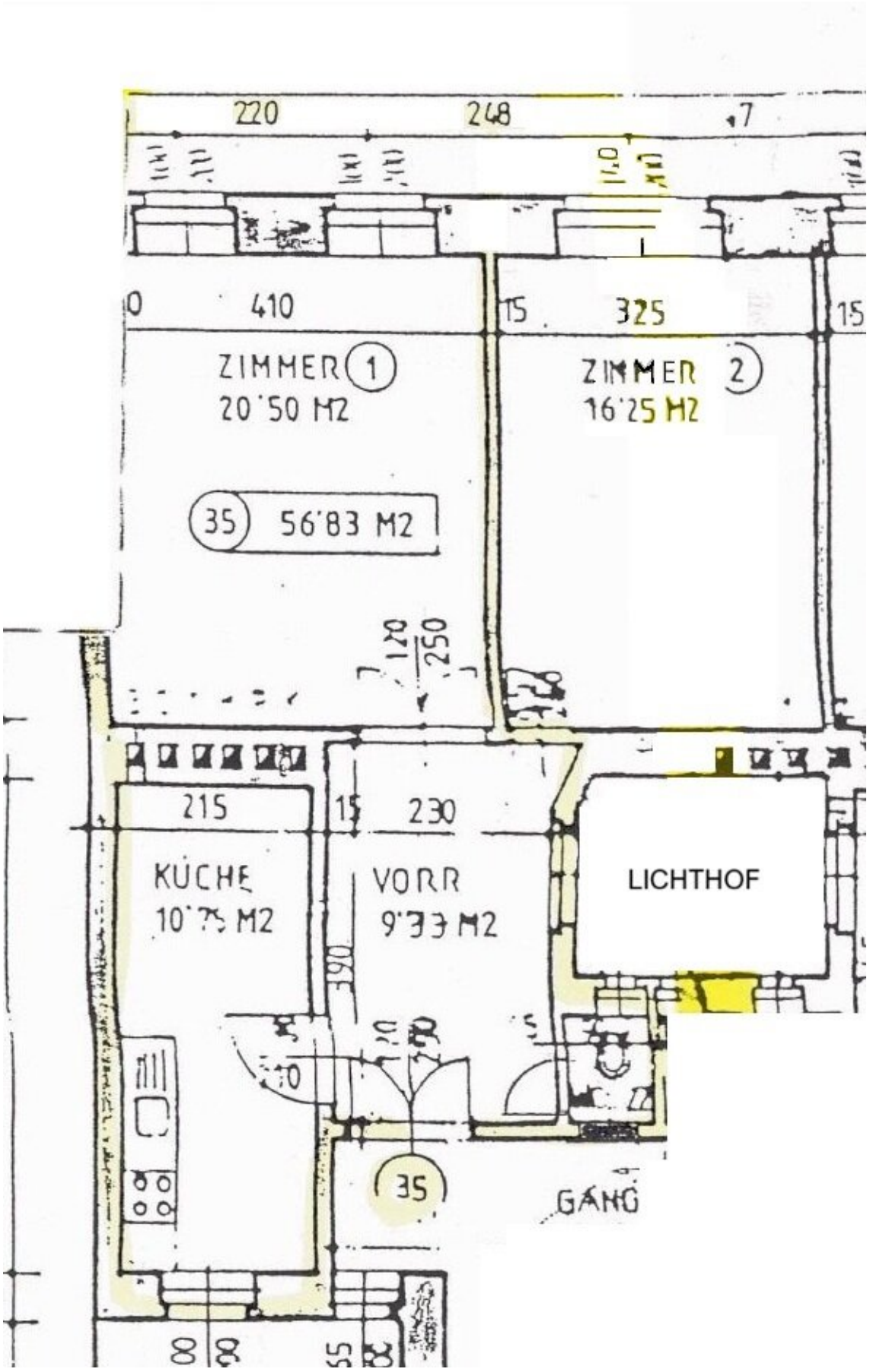











220
248
410
325
ZIMMER 1
20'50 M2
ZIMMER 2
16'25 M2
35
56'83 M2
215
230
KÜCHE
VORR
9'33 M2
LICHTHOF
35
GANG

Objektbeschreibung

Hochwertiges Anlage- & Wohneigentum nahe Wien Mitte: Vollsaniert & Bezugsbereit!

Objektbeschreibung

Investieren Sie in eine der wertstabilsten Lagen Wiens! Diese **vollsanierte 2-Zimmer-Wohnung** im 3. Bezirk (Landstraße) bietet die seltene Kombination aus modernem Erstbezug-Standard und dem begehrten Flair eines Wiener Altbaus.

Gelegen im 4. Stock eines sehr gepflegten Hauses, überzeugt dieses Objekt durch seine **absolute Ruhelage** und eine Lichtdurchflutung, die man nur in den oberen Etagen findet. Da das Haus über keinen Lift verfügt, profitieren Sie hier von **dauerhaft niedrigen Betriebskosten** – ein massiver Vorteil für die Rendite oder Ihre private Kalkulation.

Ausstattung für gehobene Ansprüche:

- **Wohngefühl:** Repräsentative Flügeltüren und frisch verlegter, edler Parkettboden.
- **Technik auf Neuniveau:** Komplette Sanierung der Leitungen, Elektrik und Fenster – hier stehen keine Investitionen mehr an.
- **Küche:** Die moderne Einbauküche wurde von den aktuellen Mietern eingebaut und ist bereits perfekt eingepasst. Eine **Ablöse**vereinbarung ermöglicht Ihnen eine unkomplizierte, schlüsselfertige Übernahme.
- **Bad & Wellness:** Zeitloses Design mit praktischer Dusche und hochwertigen Sanitärelementen.
- **Energie:** Sparsame Gas-Brennwerttherme für niedrige Heizkosten.

Lage: Die Lebensader U3 direkt vor der Tür

Die Lage ist das schlagende Argument für jeden Käufer:

- **Perfekte Vernetzung:** In wenigen Gehminuten zur **U3** und zum **Bahnhof Wien Mitte** (CAT, S-Bahn, U4). Der Stephansplatz ist nur 2 Stationen entfernt.

- **Urbaner Lifestyle:** Rochusmarkt, Landstraßer Hauptstraße und „The Mall“ bieten erstklassiges Shopping und Gastronomie in unmittelbarer Umgebung.

Eckdaten:

- **Wohnfläche:** 56,83 m² | 2 Zimmer
- **Etage:** 4 (Top-Lichtverhältnisse, kein Lift)
- **Kaufpreis:** € 379.000,-
- Die Wohnung ist derzeit noch für **Brutto € 800,- vermietet!** Der Mietvertrag läuft in einem Jahr aus.

Ihr Vorteil:

Diese Wohnung ist ideal für Anleger (hervorragende Vermietbarkeit durch U3-Nähe) oder urbane Singles/Paare, die ein bezugsfertiges Zuhause ohne Sanierungsstress suchen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit in einer der gefragtesten Zonen der Stadt. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Für genauere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen Herr **Mag. Ahmet Turan DAMAR** unter der Telefonnummer **+43 670 7759477** bzw. **atd@damar.at** zur Verfügung.

Weitere Objekte finden Sie auf www.damar.at oder auf Instagram und Facebook

DAMAR REAL ESTATE e.U. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen sind unter www.damar.at/datenschutzinformation zu finden.

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem

von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Nutzen Sie die Chance, Teil dieser lebendigen und familienfreundlichen Nachbarschaft zu werden. Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Raum für ihre Träume, Erlebnisse und Erinnerungen. Lassen Sie sich von der Atmosphäre dieser einzigartigen Immobilie verzaubern!

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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap