

Top-Anbindung & Stadtpark-Nähe: 2-Zimmerwohnung bei Wien Mitte



Objektnummer: 27602

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kollergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,33 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 49,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	123,38 €
USt.:	14,61 €
Provisionsangabe:	

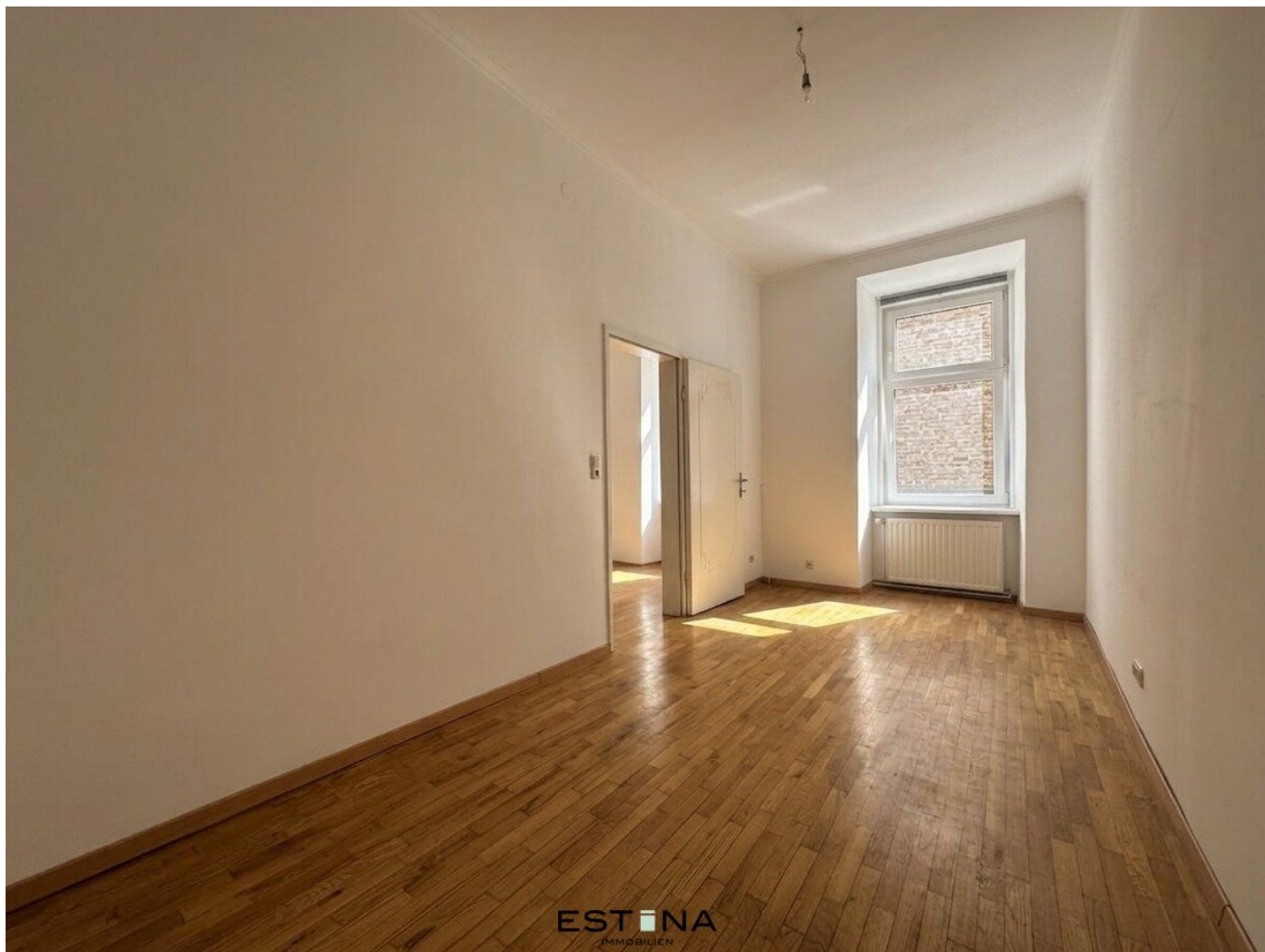
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

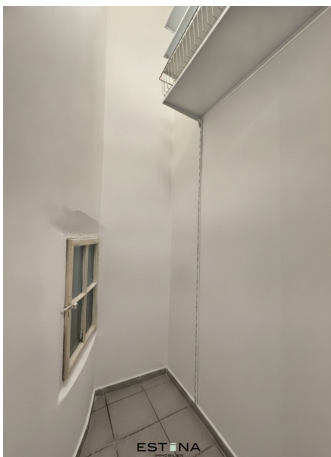
Ihr Ansprechpartner



Johanna Obkircher

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien









Objektbeschreibung

In einer der **begehrtesten Lagen** des 3. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese **attraktive 2-Zimmer-Wohnung** zum **Verkauf**. Das Objekt befindet sich im **1. Liftstock** eines gepflegten Altbaus. Die Kombination aus **exzellenter Infrastruktur**, der unmittelbaren **Nähe zum Stadtpark** und einer **ruhigen Wohnatmosphäre** macht dieses Objekt zu einem echten urbanen Juwel.

Aufteilung

Die ca. 56,34 m² große Wohnung ist optimal aufgeteilt:

- **Vorraum**
- **Wohnzimmer**
- **Schlafzimmer**
- **Badezimmer:** Modernisiert im Jahr 2011, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und praktischem Waschmaschinenanschluss
- **Separate Toilette:** Ebenfalls 2011 saniert
- **Abstellraum:** direkt in der Wohnung

Highlights & Ausstattung

Sanierung: Badezimmer und WC wurden 2011 komplett erneuert.

Böden: Hochwertiger Parkett in den Wohnräumen, pflegeleichte Fliesen in den Nassbereichen.

Barrierefreiheit: Ein Personenaufzug bringt Sie komfortabel in das 1. Obergeschoss.

Extras: Ein eigenes Kellerabteil gehört zur Wohnung , zudem steht ein Fahrradraum im Haus zur Verfügung.

Lage

Die Wohnung in der Kollergasse besticht durch ihre absolute **Top-Lage im Herzen von Landstraße**. Sie kombiniert die Vorzüge des pulsierenden Stadtlebens mit erstklassigen Erholungsmöglichkeiten im Grünen:

Grünflächen & Freizeit:

Der wunderschöne Wiener Stadtpark liegt fast direkt vor der Haustür und lädt zum Entspannen ein. Kulturelle Highlights wie das Wiener Konzerthaus und das nahegelegene Kunst Haus Wien (Museum Hundertwasser) sind bequem zu Fuß erreichbar.

Shopping & Kulinarik:

Die Landstraßer Hauptstraße und das Einkaufszentrum „The Mall“ bieten Ihnen vielfältige Gastronomie- und Einkaufsmöglichkeiten direkt ums Eck – inklusive praktischer Sonntagsöffnung (Spar).

Öffentliche Anbindung & Entfernungen:

Der wichtige Öffi-Knotenpunkt Wien Mitte / Landstraße ist nur 5 Gehminuten entfernt. Von dort aus profitieren Sie von einer perfekten Anbindung:

U-Bahnen: U3, U4

S-Bahn & Fernverkehr: Diverse **S-Bahn-Linien** sowie der **CAT (Flughafentransfer)**.

Fahrzeiten: **Das Stadtzentrum (Stephansplatz) ist in nur wenigen Minuten erreichbar.**

Kosten

Kaufpreis: € 330.000,–

Betriebskosten: 123,38 zzgl. 10% USt.

Vermittlungsprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau Johanna Obkircher unter obkircher@estina.at.