

**Stilvolle Altbauwohnung | hochwertig saniert | Freier
Grünblick | Rochusmarkt**



Objektnummer: 22516
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Geusaugasse 41
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1883
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,35 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,73 m ²
Heizwärmebedarf:	D 107,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,06
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	110,65 €
USt.:	11,07 €
Provisionsangabe:	

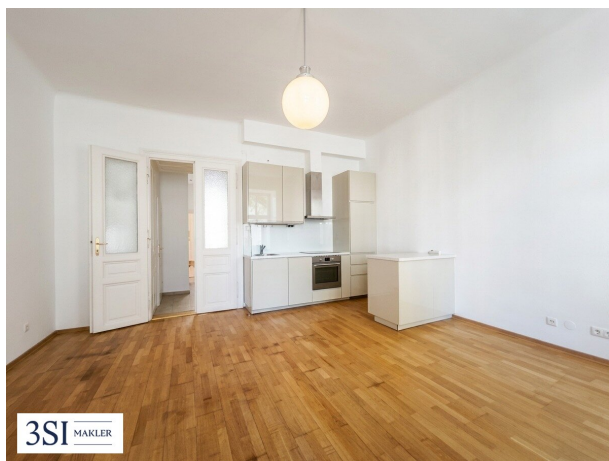
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

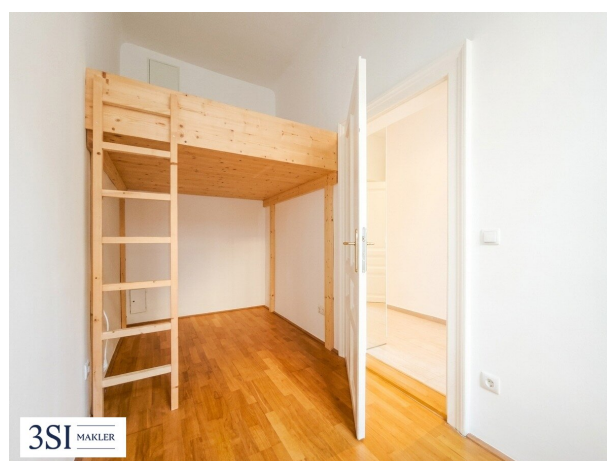
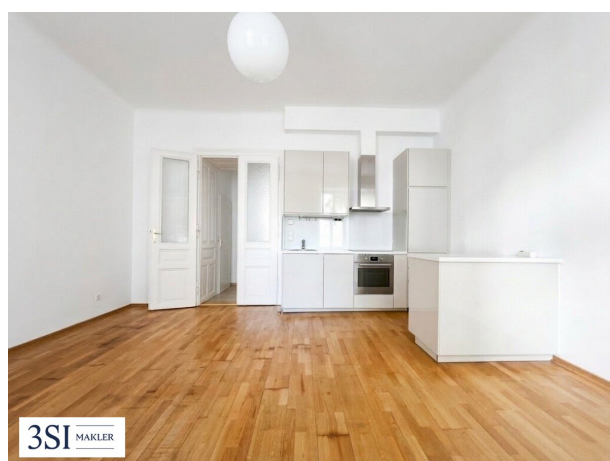
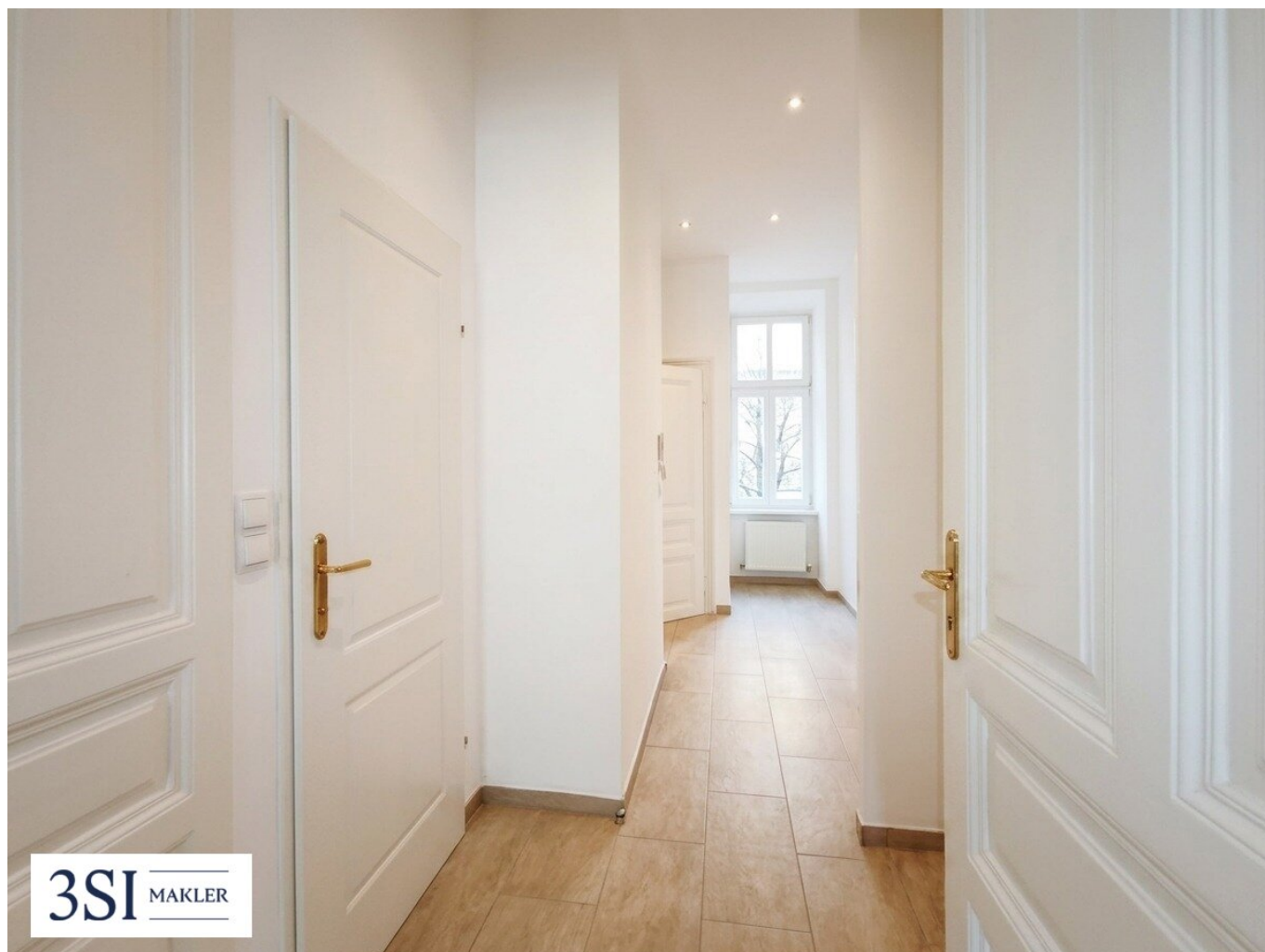
Ihr Ansprechpartner

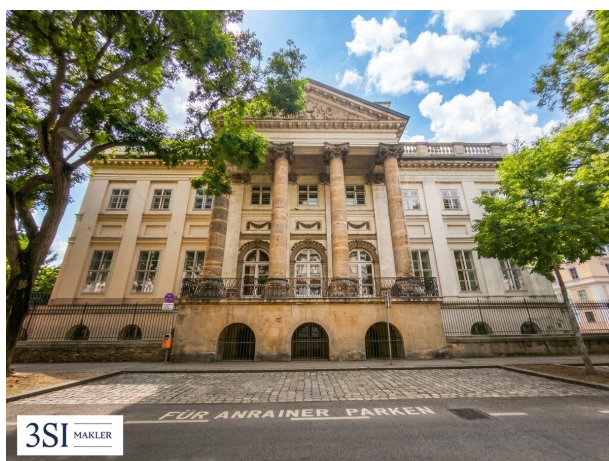
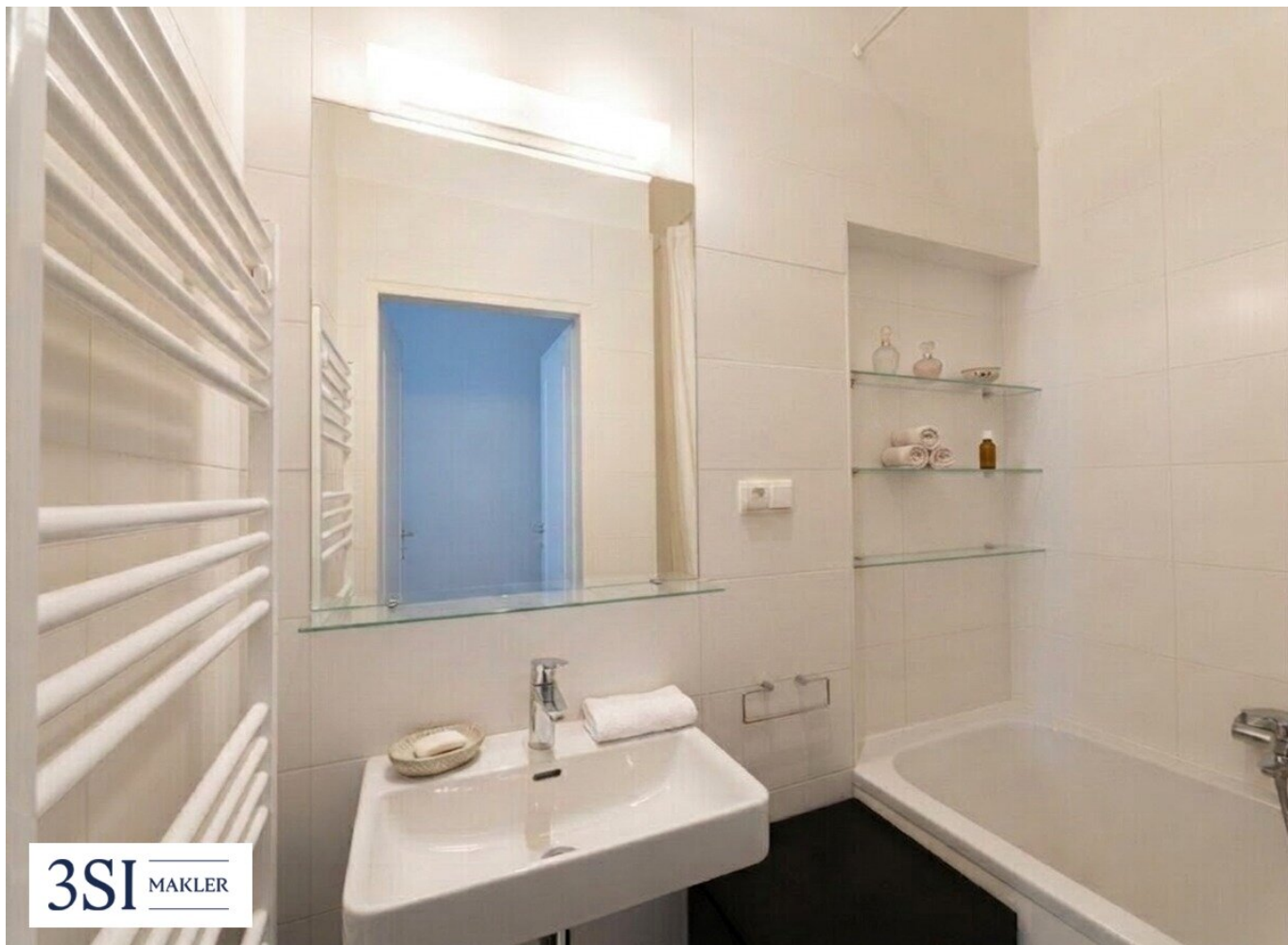


Christina Radel

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien







Objektbeschreibung

Hochwertig sanierte Altbauwohnung mit Grünblick in Top-Lage beim Rochusmarkt

Diese charmante Altbauwohnung im gepflegten Zinshaus aus dem Jahr 1883 verbindet historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort. In unmittelbarer **Nähe zum Rochusmarkt** und nur **drei Gehminuten von der U3-Station Rochusgasse** entfernt genießen Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur und beste Anbindung.

Die Wohnung im Hochparterre wurde **2020 hochwertig saniert** und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, einer hellen **Südwest-Ausrichtung** sowie einem seltenen, **freien Blick ins Grüne – ohne direktes Gegenüber** und mit viel Privatsphäre.

Alle Räume sind vom Vorraum aus separat begehbar. Die großzügige Wohnküche mit **hochwertiger Einbauküche** bildet das Herzstück der Wohnung. Das ruhige, **hofseitige Kabinett** eignet sich ideal als Schlaf- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, die separate Toilette über ein Handwaschbecken.

Raumaufteilung

- Wohnküche
- Kabinett
- Badezimmer mit Badewanne
- Separate Toilette
- Vorraum

Ausstattung

- Hochwertige Einbauküche

- Parkettböden
- Flügeltüren
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil (ca. 4,73 m²)

Eine ideale Wohnung für Singles oder Paare, die eine hochwertig sanierte Altbauwohnung mit optimalem Grundriss, viel Tageslicht und freiem Grünblick in einer der beliebtesten Lagen des 3. Bezirks suchen.

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% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet.

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 <225m

Apotheke <200m

Klinik <425m

Krankenhaus <650m

Kinder & Schulen

Schule <50m
Kindergarten <200m
Universität <700m
Höhere Schule <425m

Nahversorgung

Supermarkt <225m
Bäckerei <275m
Einkaufszentrum <225m

Sonstige

Geldautomat <275m
Bank <275m
Post <275m
Polizei <725m

Verkehr

Bus <50m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <275m
Autobahnanschluss <1.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap