

Stilvoller Rückzugsort nahe Donaukanal: Erstbezug mit Wohlfühlgarantie im lebendigen Dritten.



Objektnummer: 3479/2552

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1956
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,68 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	380.000,00 €
Betriebskosten:	150,59 €
USt.:	16,80 €
Provisionsangabe:	

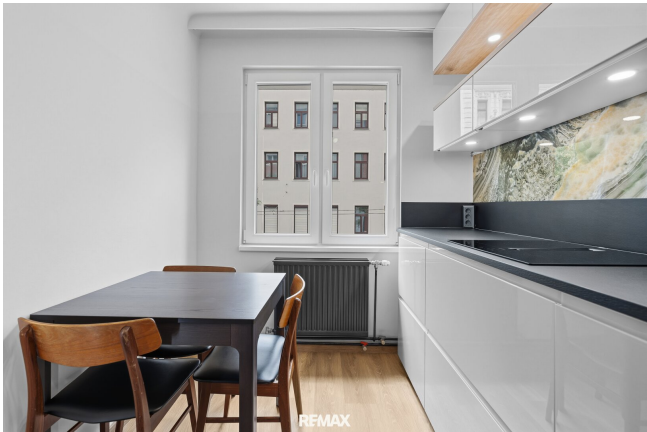
13.680,00 € inkl. 20% USt.

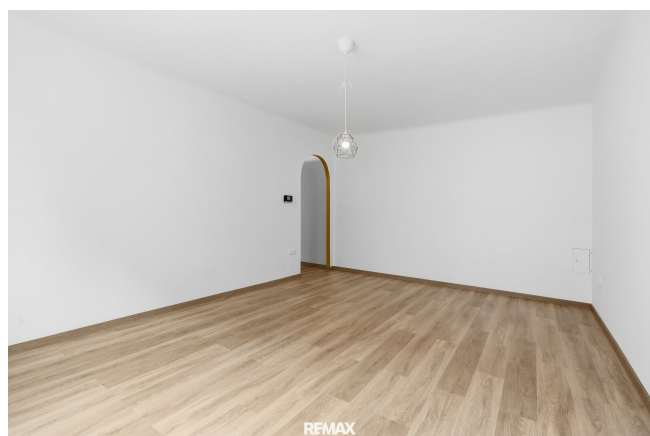
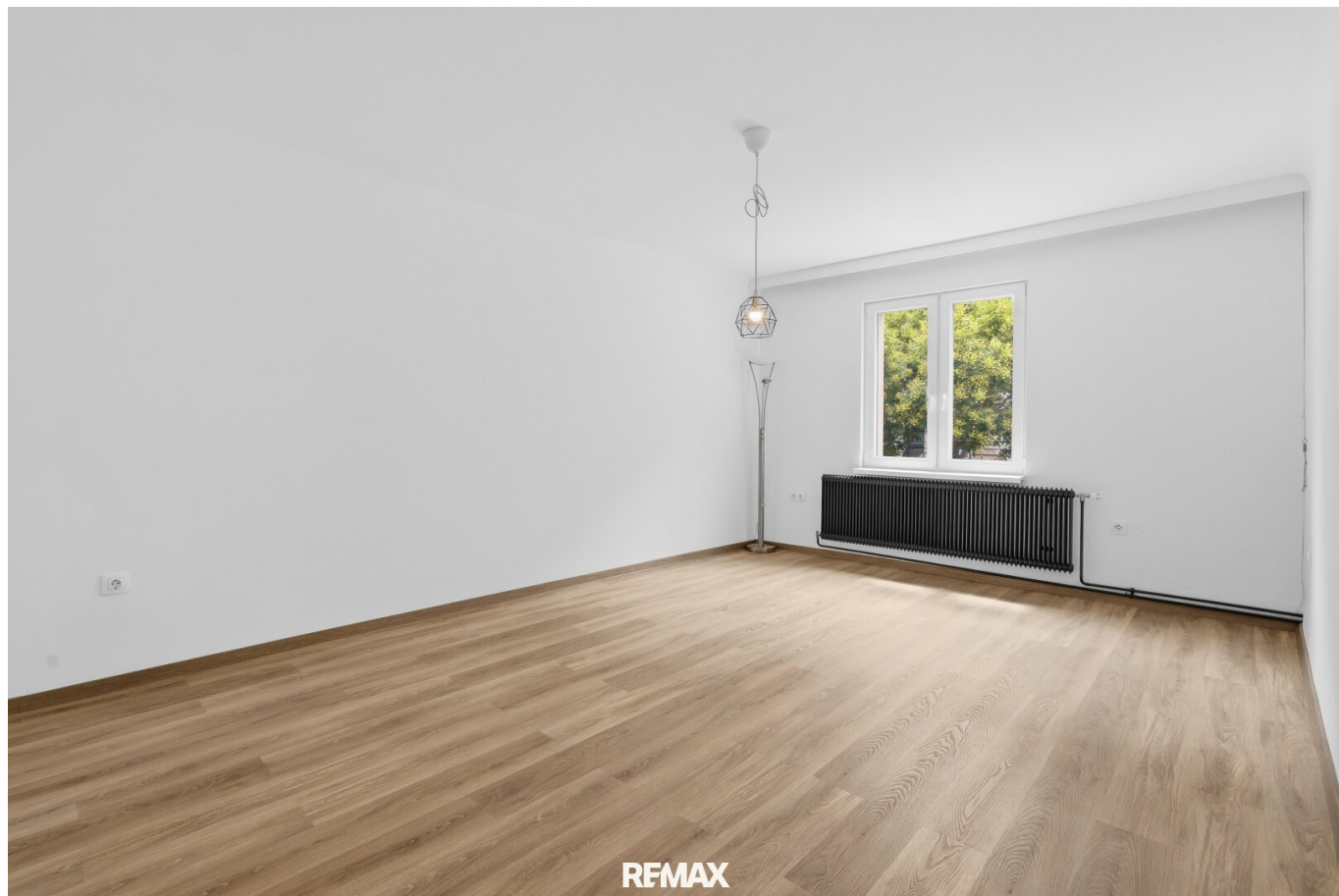
Ihr Ansprechpartner

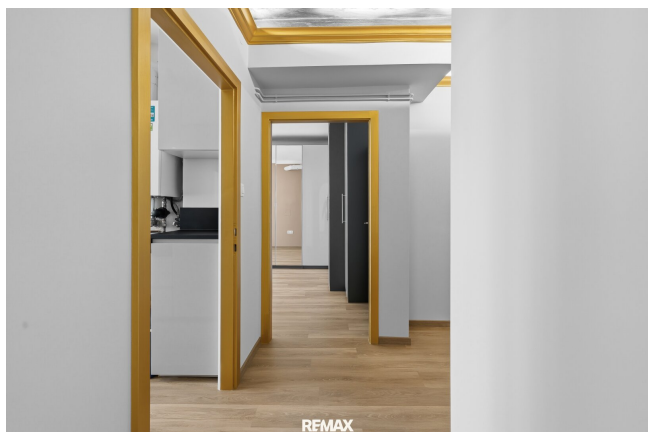


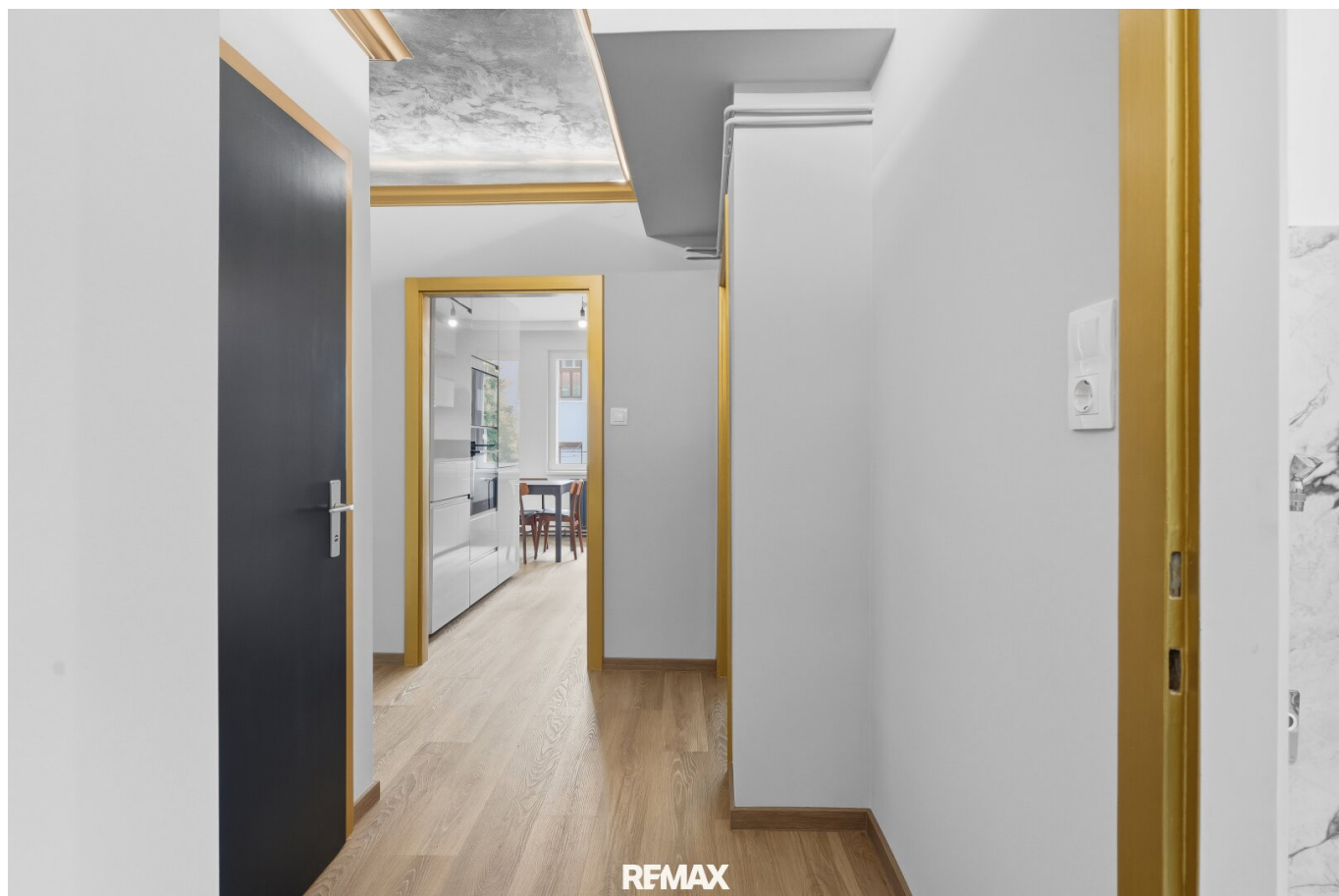
Dipl. Ing. Kvetoslava Kalabova

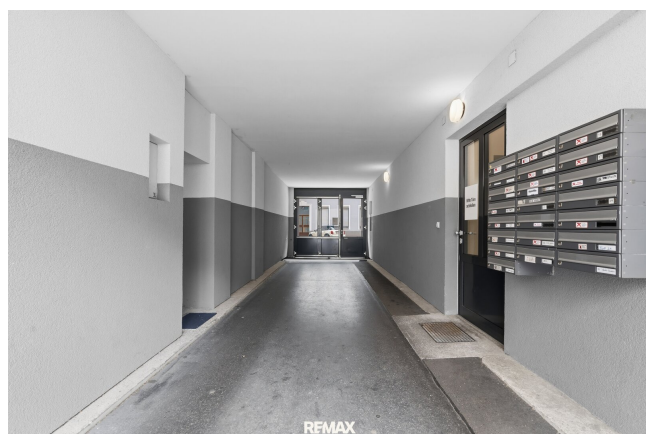
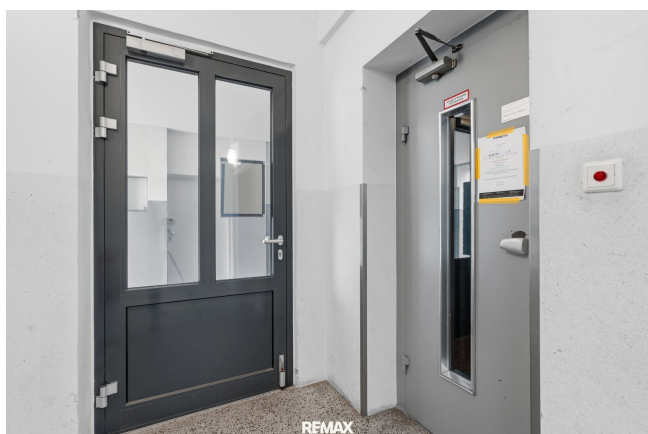
REMAX Trend
Landstraßer Hauptstraße 107
1030 Wien















REMAX

Objektbeschreibung

Erstbezug nach Generalsanierung: Exklusives Wohnerlebnis im 3. Bezirk.

Das Objekt im Überblick:

Diese exklusive **2-Zimmer-Wohnung** kombiniert zeitlose urbane Lage mit einem kompromisslosen, hochmodernen Sanierungskonzept. Nach einer vollständigen Kernsanierung (Erstbezug nach Sanierung) erstrahlt das Objekt in absolutem Premium-Zustand. Die durchdachte Raumaufteilung eignet sich ideal für anspruchsvolle Singles, Paare oder als repräsentativer Zweitwohnsitz im Wiener Top-Bezirk Landstraße.

Die Highlights der Immobilie:

- **Erstbezug nach Generalsanierung:** Alles neu, unbenutzt und auf modernstem technischem sowie optischem Standard.
- **Hocheffiziente 3-fach-Verglasung:** Neue, hochwertige Fenster garantieren erstklassigen Schallschutz zur Erdbergstraße und maximale Energieeffizienz.
- **Zukunftssichere Klimatechnik:** Die Elektroinstallationen sind bereits komplett für den unkomplizierten Einbau einer **Klimaanlage vorbereitet**.
- **Neue Heiztherme:** Eine topmoderne Gastherme neuester Generation sorgt für hocheffiziente, kostensparende Raumwärme und sofortiges Warmwasser.
- **Separates Küchen-Konzept:** Keine störenden Kochgerüche im Wohnzimmer dank einer voll ausgestatteten, separaten Design-Küche.
- **Premium-Materialien:** Hochwertige Böden, exklusive Feinsteinzeug-Fliesen und modernste Sanitärkeramik
- **Thermisch saniertes Gebäude:** Das Haus wurde 2012 thermisch saniert – das bedeutet exzellenten Wärmeschutz und nachhaltig niedrige Energiekosten.

- **Parken im eigenen Hof:** Stressfreie Parkplatzsuche dank einer exklusiven Parkmöglichkeit direkt im Innenhof des Hauses.

Lage & Infrastruktur :

- Die Immobilie besticht durch ihre **hervorragende, urbane Lage** im beliebten 3. Wiener Gemeindebezirk. Die Erdbergstraße verbindet das pulsierende Stadtleben perfekt mit erholsamen Rückzugsorten.
- **Öffentliche Anbindung:** Die **U-Bahn-Linie U3** sowie Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Gehdistanz. In wenigen Minuten erreichen Sie den Stephansplatz (Zentrum) oder den Verkehrsknotenpunkt Wien Mitte (CAT zum Flughafen).
- **Nahversorgung:** Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Apotheken und Ärzte befinden sich direkt vor der Haustür. Die nahegelegene Landstraßer Hauptstraße bietet zudem unzählige Shopping-Möglichkeiten.
- **Freizeit & Gastronomie:** Gemütliche Wiener Kaffeehäuser, hippe Restaurants und Bars prägen das Viertel. Für Sport und Entspannung im Grünen sorgt der nahegelegene Wiener Prater oder der Donaukanal

DAVE:

Dieses Objekt wird mit einem **Startpreis von € 380.000,00** angeboten.

Angebote werden über "DAVE" - das digitale Angebotsverfahren von RE/MAX - abgegeben, somit wird Transparenz in der Abwicklung gewährleistet

<https://www.remax.at/de/immobilien/dave>

Der angegebene Startpreis dient als Richtwert, der Preis wird von Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert.

Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

Rundgang: <https://tour.ogulo.com/AIBN>

Kontakt & Besichtigung:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich selbst von der herausragenden Qualität dieser Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

Besichtigung: online

buchbar: <https://www.remax.at/de/im/kvetoslava-kalabova-73529802/3479-2552>

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragsserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

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 <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap