

Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung im Herzen des 3. Wiener Gemeindebezirks – gepflegt und zentral, inklusive Garage



Objektnummer: 1669/2429

Eine Immobilie von Egger Immobilien e. U. REMAX Thermal

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eslarngasse 26
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1848
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	57,00 m²
Nutzfläche:	64,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,80 m²
Heizwärmebedarf:	D 114,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	465.000,00 €
Provisionsangabe:	

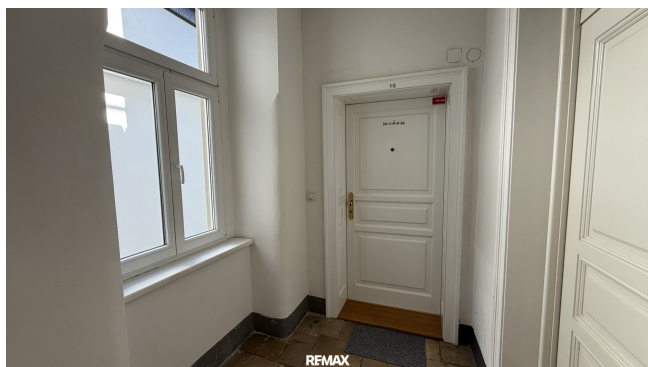
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



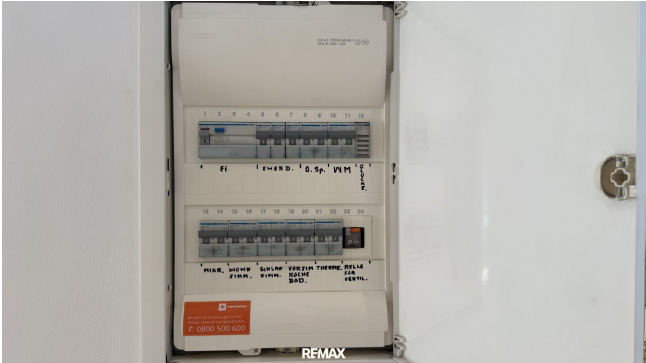
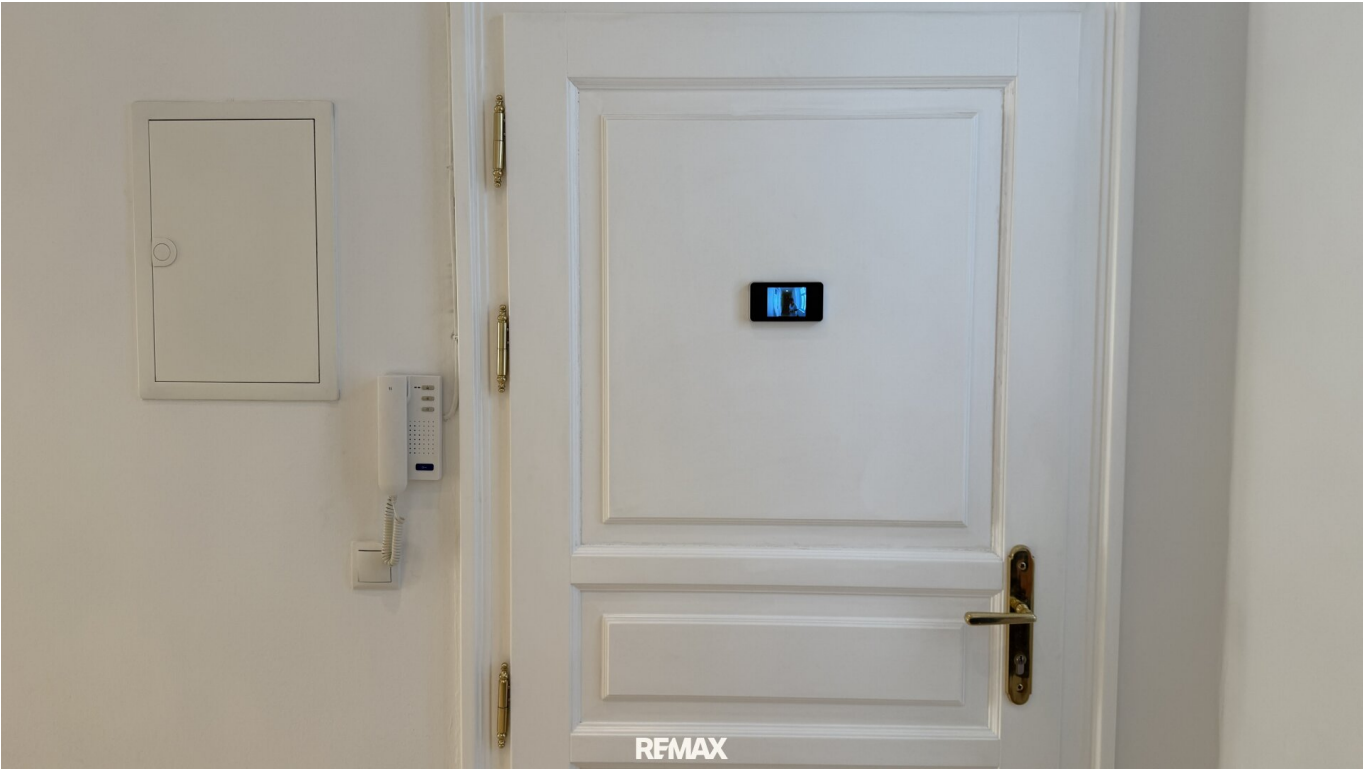
Markus RADOSZTICS

Egger Immobilien e. U. REMAX Thermal
Hauptstraße 28











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des 3. Wiener Gemeindebezirks! Diese gepflegte und charmante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 57 m² Wohnfläche befindet sich in attraktiver Lage nahe der Landstraße Hauptstraße und eignet sich hervorragend für Singles, Paare oder als interessante Anlageimmobilie zur Vermietung.

Sie erwerben eine attraktive Stadtwohnung, die durch ihre zentrale Lage, die angenehme Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsdetails überzeugt.

Wohnen mit besonderem Charme

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock** eines gepflegten Wohnhauses und ist bequem mit dem **Lift** erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die großzügige **Raumhöhe von ca. 3 Metern**, die den Räumen ein luftiges und angenehmes Wohngefühl verleiht.

Der durchdachte Grundriss umfasst eine helle Wohnküche, ein separates Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Hochwertige **Parkettböden** in Kombination mit Steinböden verleihen der Wohnung einen stilvollen Charakter.

Die **Küche wurde im Jahr 2010 komplett erneuert** und präsentiert sich modern und gepflegt. Das Badezimmer verfügt über einen **Waschmaschinenanschluss und Fußbodenheizung**.

Beheizt wird die Wohnung mittels **Gastherme**.

Die **Kunststofffenster mit Zweifachverglasung** sorgen für guten Wohnkomfort. Im Schlafzimmer ist zusätzlich ein **Rollo** vorhanden, in den weiteren Bereichen steht ein Sonnenschutz zur Verfügung.

Das Wohnhaus selbst wurde **im Jahr 2010 umfassend renoviert** und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Garage inklusive – ein besonderer Vorteil in Wien

Ein echtes Highlight dieser Immobilie ist die **im Angebot enthaltene Garage**. Gerade in einer zentralen Wiener Lage ist ein eigener Garagenplatz ein wertvoller Komfort, der Ihnen die tägliche Parkplatzsuche erspart.

Zusätzlich steht ein **eigenes Kellerabteil** zur Verfügung und bietet praktischen Stauraum.

Zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur

Die Lage im 3. Bezirk überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung. **Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof** sind gut erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in sämtliche Teile Wiens.

Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt. Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung. Schulen, Kindergärten, Universitäten und weitere Bildungseinrichtungen ergänzen das attraktive Angebot.

Die Nähe zur **Landstraßer Hauptstraße** bietet zudem eine große Auswahl an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen.

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick

- **Wohnfläche:** ca. 57 m²
- **Zimmer:** 2
- **Stockwerk:** 3. Stock
- **Lift:** vorhanden
- **Raumhöhe:** ca. 3 Meter
- **Böden:** Parkett und Steinboden
- **Küche:** komplett erneuert im Jahr 2010
- **Heizung:** Gastherme
- **Fenster:** Kunststofffenster, Zweifachverglasung
- **Sonnenschutz:** vorhanden, Rollo im Schlafzimmer
- **Badezimmer:** mit Waschmaschinenanschluss und Fußbodenheizung
- **Kellerabteil:** vorhanden
- **Garage:** inklusive

- **Wohnhaus:** umfassend renoviert im Jahr 2010

Ideal zum Wohnen oder als Anlage

Ob als **Eigentumswohnung für Singles oder Paare**, als Zweitwohnsitz in Wien oder als **Anlageobjekt zur Vermietung**– diese Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten in einer gefragten Wiener Lage.

Die Kombination aus zentraler Lage, großzügiger Raumhöhe, gepflegter Ausstattung, Lift, Kellerabteil und eigener Garage macht diese Wohnung zu einem besonders interessanten Angebot.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von dieser charmanten Wohnung im 3. Wiener Gemeindebezirk!

T: [+43 664 100 98 25](tel:+436641009825)

M: radosztics@remax-thermal.at

Alle unsere Objekte finden Sie auf www.remax.at

www.remax.at/de/1669-2429

-> Sie wollen eine Immobilie verkaufen? Hier geht's zum Beratungstermin

Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung, auch nicht für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes.

Alle Informationen beruhen auf Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Die hier veröffentlichten Daten gelten als Richtlinie, um die Entscheidungsfindung der Interessenten zu unterstützen.

Detailinformationen werden bei der Besichtigung besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-thermal-egger-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-thermal-egger-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <375m

Klinik <525m

Krankenhaus <275m

Kinder & Schulen

Schule <75m

Kindergarten <325m

Universität <850m

Höhere Schule <325m

Nahversorgung

Supermarkt <75m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <675m

Sonstige

Geldautomat <100m

Bank <450m

Post <500m

Polizei <350m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <725m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <525m

Autobahnanschluss <1.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap