Altbaujuwel mit 4 Zimmern und Balkon I Nähe Belvedere I top Verkehrsanbindung

Objektnummer: 165

Eine Immobilie von SIG-Real Freude an Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	132,90 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 140,23 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,43
Kaufpreis:	868.000,00 €
Betriebskosten:	296,55 €
USt.:	29,66 €

Provisionsangabe:

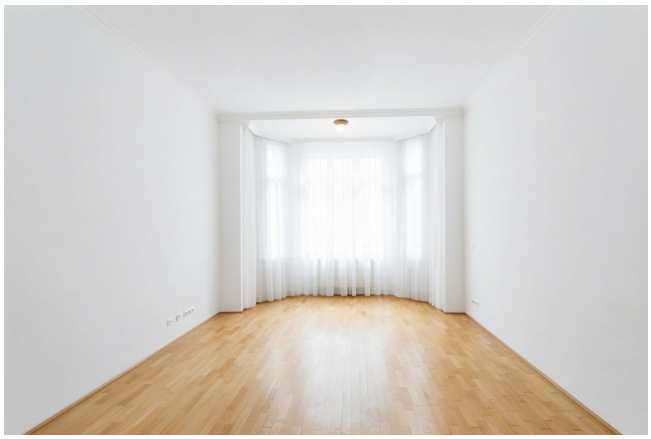
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

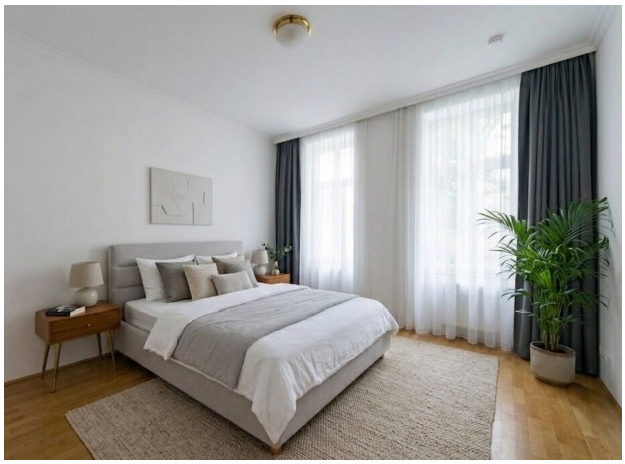
Ihr Ansprechpartner

Sabine Sigmund, MBA

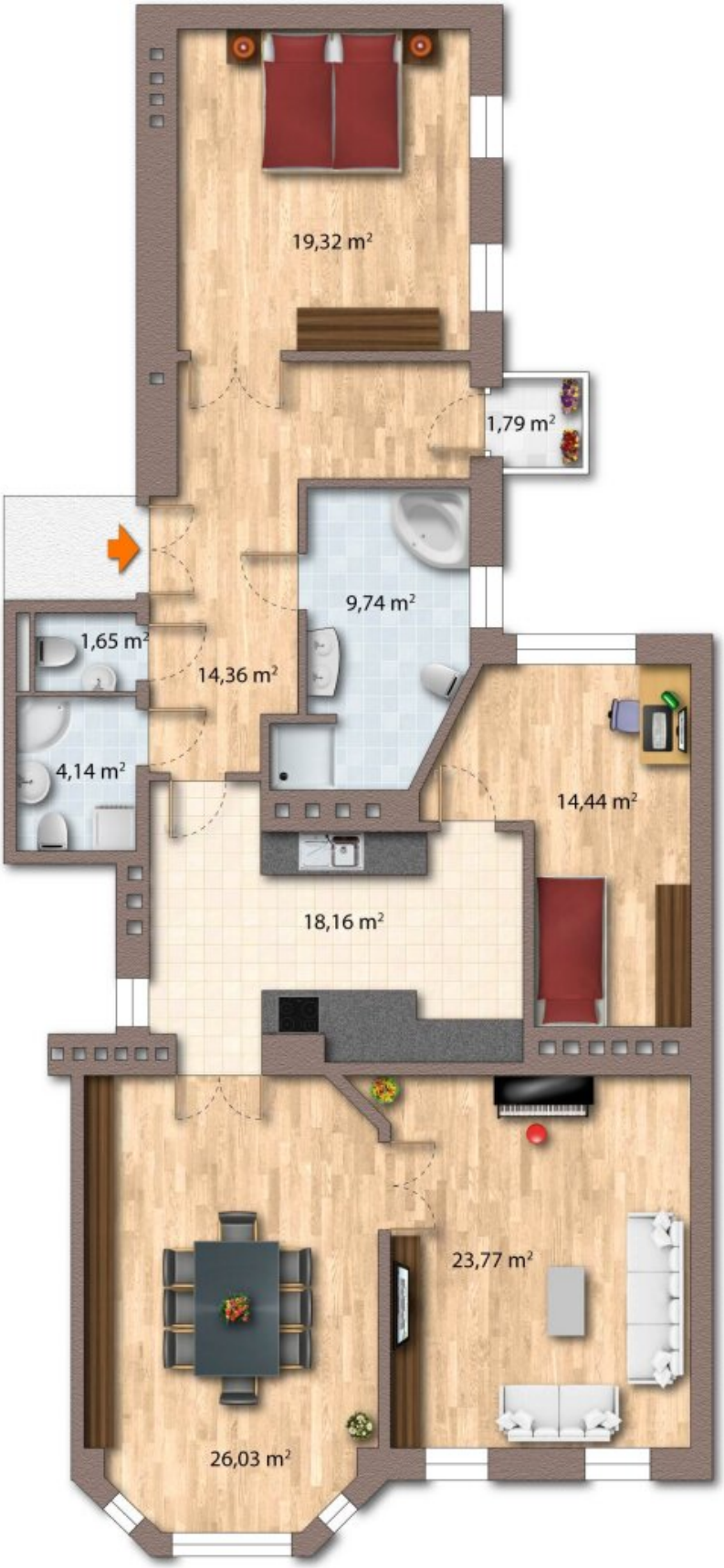
SIG-Real Freude an Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 123/3
1060 Wien

SIEMENS
SIEMENS





WOHNUNG
SANIEREN
DACHBODEN
AUSBAU


19,32 m²
1,79 m²
9,74 m²
1,65 m²
14,36 m²
4,14 m²
14,44 m²
18,16 m²
23,77 m²
26,03 m²

19,32 m²
1,79 m²
9,74 m²
1,65 m²
14,36 m²
4,14 m²
14,44 m²
18,16 m²
23,77 m²
26,03 m²

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, helle 4-Zimmer-Wohnung mit hohen Decken wartet auf Sie. Das Zusammenspiel von alter Substanz und modernem Wohnkomfort funktioniert hier perfekt.

In bester Lage im Fasanviertel **zwischen Botanischem Garten und Schweizergarten** befindet sich diese Wohlfühlwohnung mit Erker und Balkon im 2. Stock. Die Wohnung hat einen sehr guten Grundriss, fast alle Zimmer sind zentral begehbar. Vom großen Vorzimmer mit Ablage- und Stauflächen gelangen Sie zur einen Seite Richtung Wohnzimmer und betreten über Flügeltüren daneben ein weiteres Zimmer, das – je nach Bedarf – als Home-Office, Esszimmer oder weiteres Kinderzimmer genutzt werden kann.

Die **moderne EWE-Küche** wurde erst 2022 eingebaut, beinhaltet alle Geräte und verfügt über großzügige Arbeitsflächen. Das Kinderzimmer und das Schlafzimmer sind **hofseitig ausgerichtet**, somit können Sie hier totale Ruhe genießen. Das **Hauptbadezimmer gleicht einer Wellnessoase** mit Eckbadewanne, Doppelwaschbecken, Dusche, Bidet und Tageslicht durch das hofseitige Fenster. Ein **zweites Badezimmer** verfügt über Dusche, WC, die Therme und den Waschmaschinenanschluss. Eine weitere Toilette mit Handwaschbecken befindet sich gleich daneben. Ein hofseitiger Balkon, auf dem Sie den Tag mit einem guten Glas Wein ausklingen lassen können, komplettiert diesen schönen Altbau.

Zur besseren Veranschaulichung von Einrichtungsmöglichkeiten wurden einige Bilder mit KI virtuell eingerichtet.

Die klassischen Wiener Kastenfenster wurden 2024 renoviert und alle hofseitig gelegenen Fenster bereits 2014 ausgetauscht. Die straßenseitig gelegenen Fenster verfügen über elektrisch steuerbare Jalousien (Somfy), die anderen Zimmer haben Verdunkelungsvorhänge. Das gesamte Gebäude wurde 2009 saniert und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Fahrräder können in einem vorgesehenen Bereich im Hof abgestellt werden. Ein Kellerabteil steht Ihnen zur Nutzung zur Verfügung. Die monatlichen **Betriebskosten inkl. Rücklage** betragen nur EUR 475,-. Der **Rücklagefonds** ist mit ca. EUR 51.000,- per 12/2025 dotiert. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

Die Vertragserrichtung erfolgt über Rechtsanwalt Mag. Paul Nagler zur Kondition von 1% + USt.

Verkehrsanbindung und Infrastruktur:

Beste Öffi-Anbindung ist durch die die rasch erreichbaren **Straßenbahnen O, 18, D, 1, 62 und die Schnellbahnanschlüsse** gegeben. Weiters erreichen Sie in wenigen Gehminuten die S-Stationen Rennweg, Quartier Belvedere sowie den Hauptbahnhof.

Billa, Hofer, Anker und mehrere kleine Shops sind gleich in der Nähe zu finden, ebenso sind Cafés und Lokale nicht weit entfernt.

Einige Kindergärten und Schulen wie z.B. Sacré Coeur oder Campus Landstraße befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Lassen Sie sich diese Wohnung nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Wir ersuchen um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktangaben (Name, E-Mail, Tel.) berücksichtigt werden können. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

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 <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap