

**Klassische Altbauwohnung, 2,5 Zimmer - extra Küche -
ruhige Lage !**



Zimmer 1

Objektnummer: 1609/457160

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	12,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 114,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	540.000,00 €
Betriebskosten:	198,36 €
USt.:	22,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

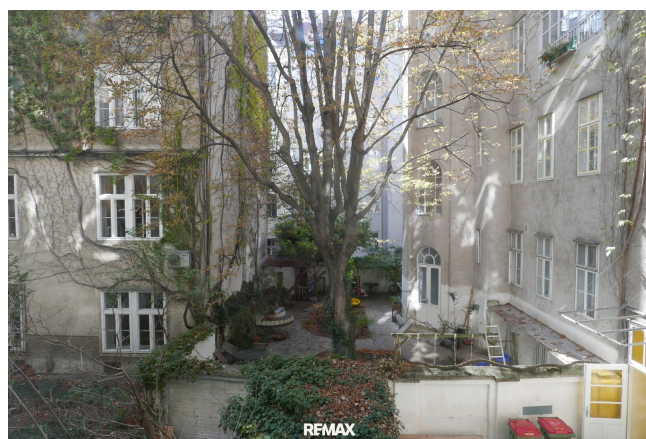
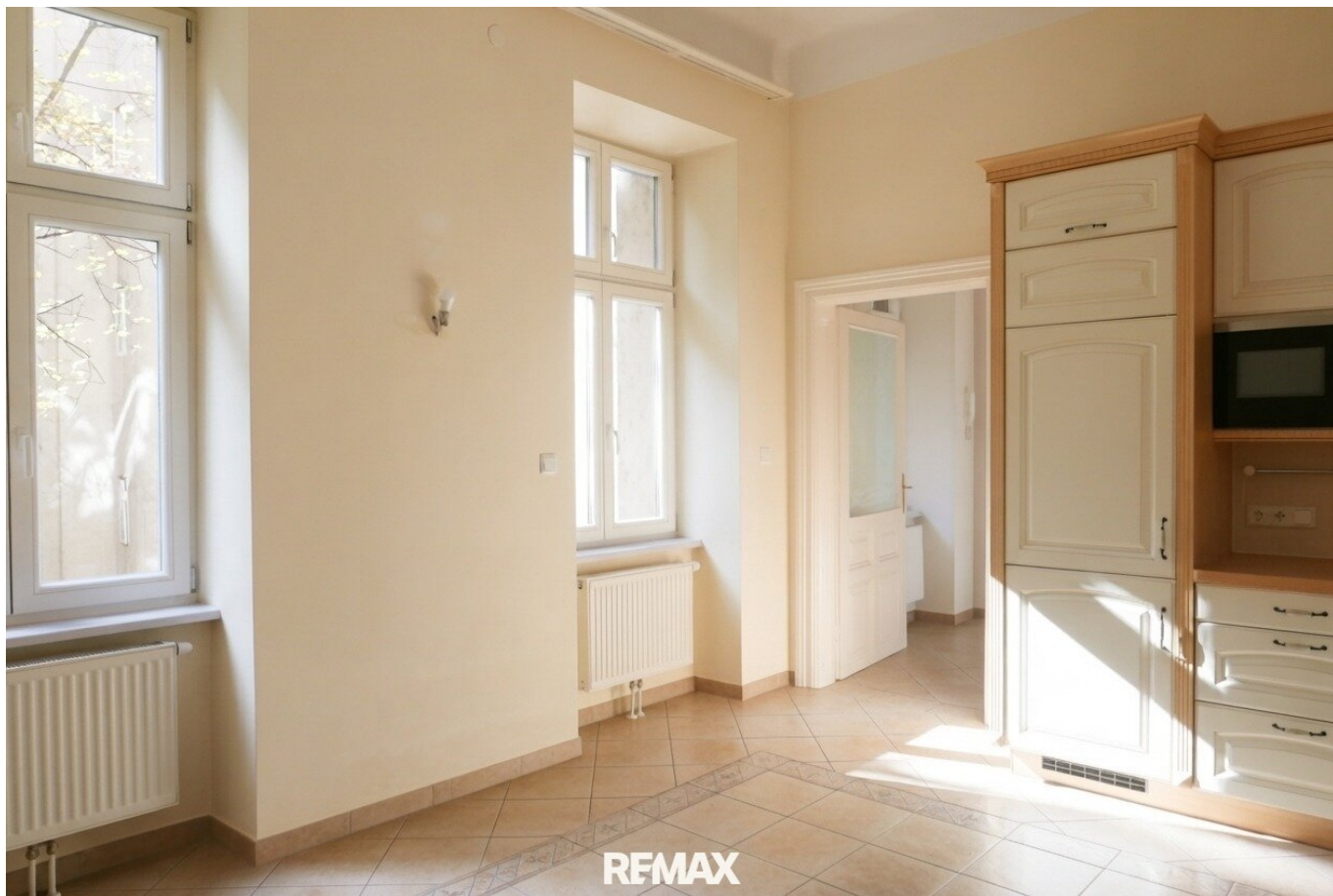
Ihr Ansprechpartner

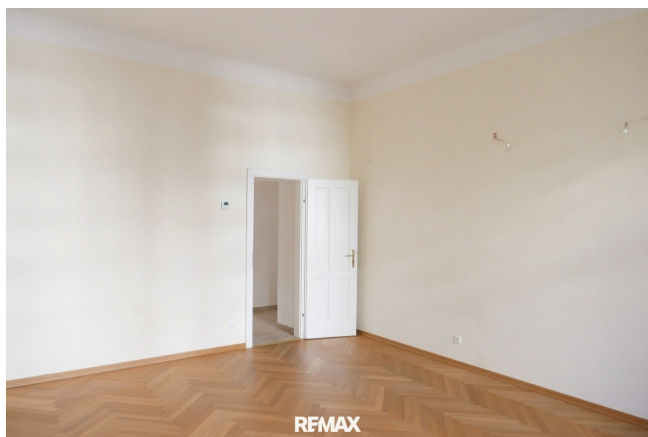


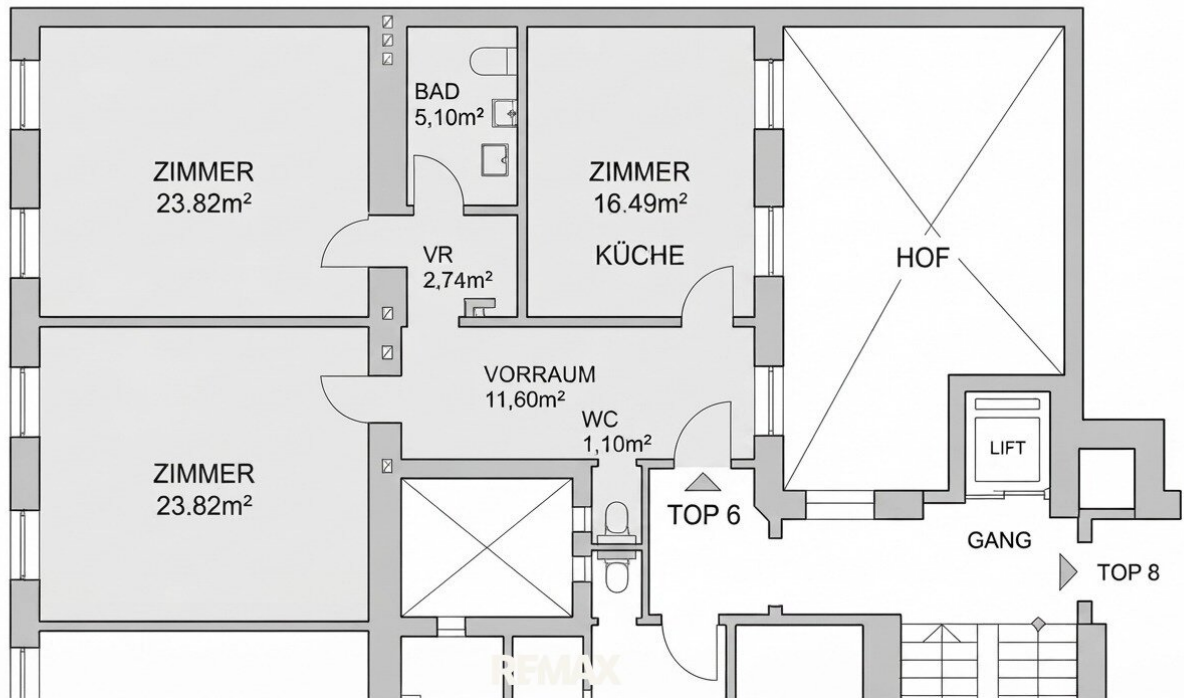
Ewald Wieser

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien









Objektbeschreibung

Klassische Altbauwohnung in ruhiger Lage

Mitten im beliebten Bezirksteil Landstraße befindet sich diese großzügig geschnittene 2,5 Zimmer Altbauwohnung im 1. Stock eines Jahrhundertwende-Eckhauses mit Lift.

Auf rund 85 m² Wohnfläche bietet die Wohnung mit zwei großzügigen, getrennt begehbaren Zimmern und einer in den Innenhof ausgerichteten Küche mit Essplatz, eine ideale Raumaufteilung:

- Zimmer 1 – ca. 24 m²
- Zimmer 2 – ca. 24 m²
- Voll ausgestattete Küche (neue Geräte) mit Essplatz ca. 16 m²
- Badezimmer mit Dusche – ca. 5 m²
- Vorraum, Gang und WC – ca. 16 m²
- ein Kellerabteil mit ca. 12 m² steht zur Nutzung zur Verfügung

Die Wohnräume sind mit hochwertigem Eichen-Vollholzparkett ausgestattet, Küche, Vorraum und Badezimmer mit Fliesenböden versehen.

Die Beheizung erfolgt mittels Gastherme.

Erweiterungspotenzial: Die hofseitige Küche bietet die Möglichkeit eines Balkonanbaus. Bei den darüberliegenden Wohnungen wurde diese Erweiterung bereits umgesetzt. Die baurechtliche und technische Umsetzbarkeit wäre gegebenenfalls gesondert zu prüfen.

Perfekte Infrastruktur

Die nahe gelegene Landstraßer Hauptstraße und der beliebte Rochusmarkt bieten eine ausgezeichnete Auswahl an Geschäften, Cafés und Gastronomiebetrieben. Grünflächen wie der Stadtpark und der Modenapark sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Die Straßenbahnlinien 1 und O befinden sich in wenigen Gehminuten Entfernung. Wien Mitte ist mit der Straßenbahn bereits nach zwei Stationen erreichbar. Auch die U3-Station Rochusgasse liegt in Gehweite.

Eine ideale Wohnung für alle, die klassischen Wiener Altbaucharme, großzügige Räume und eine ruhige Wohnlage mitten in der Stadt schätzen.

Rechtlicher Hinweis:

Bei Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages fallen zusätzliche Kosten an! Details entnehmen Sie unserer Nebenkostenübersicht und/oder dem Exposé!

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

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap