

Stilvolle Maisonette auf drei Ebenen – 3 Zimmer mit Loggia nahe dem Rochusmarkt



Loggia

Objektnummer: 1996/161

Eine Immobilie von Uston Consulting Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1980
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,56 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 52,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	719.000,00 €
Betriebskosten:	198,69 €
USt.:	19,87 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Deborah Uston

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien









Objektbeschreibung

In attraktiver Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks, unweit des Rochusmarktes und der Landstraßer Hauptstraße, gelangt diese sehr gepflegte 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit ca. 97 m² Nutzfläche und einer ca. 6 m² großen, überdachten Loggia zum Verkauf.

Die Wohnung erstreckt sich über drei versetzte Wohnebenen, die durch jeweils nur acht Stufen miteinander verbunden sind. Dadurch ergibt sich eine angenehme Trennung zwischen Koch-, Wohn- und Schlafbereich.

Vor rund einem Jahr wurden der Holzparkettboden sowie die großzügige Einbauküche erneuert. Auch die Fenster wurden bereits ausgetauscht und verfügen über Innenjalousien.

Auf der Eingangsebene befinden sich die moderne Einbauküche mit Essbereich sowie ein separates Gäste-WC. Die obere Ebene bietet zwei separat begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer und zwei Abstellräume. Auf der unteren Ebene befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur überdachten Loggia sowie ein weiterer Abstellraum.

RAUMAUFTEILUNG

Eingangsebene – Kochen & Essen

- Vorraum
- Großzügige Einbauküche mit Essbereich
- Separates Gäste-WC

Obere Wohnebene – Schlafbereich (8 Stufen aufwärts)

- Zwei separat begehbare Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, WC und Bidet
- Zwei Abstellräume, einer davon mit Waschmaschinenanschluss

Untere Wohnebene – Wohnbereich (8 Stufen abwärts)

- Großzügiges Wohnzimmer
- Zugang zur ca. 6 m² großen, überdachten Loggia
- Weiterer Abstellraum

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- Ca. 97 m² Nutzfläche
- Ca. 6 m² überdachte Loggia
- Drei versetzte Wohnebenen mit jeweils nur 8 Stufen
- Sehr gepflegter Zustand
- Vor ca. einem Jahr erneuerter Holzparkettboden
- Moderne, großzügige Einbauküche
- Zwei separat begehbare Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, WC und Bidet
- Separates Gäste-WC
- Drei Abstellräume

- Erneuerte Fenster mit Innenjalousien
- Aufzug im Gebäude
- Rücklage der Eigentümergemeinschaft über € 160.000

LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Geusaugasse befindet sich in einer attraktiven Wohnlage des 3. Bezirks, nur wenige Gehminuten von der Landstraßer Hauptstraße und dem beliebten Rochusmarkt entfernt.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch das Einkaufszentrum Wien Mitte – The Mall sowie der Wiener Stadtpark sind gut erreichbar.

Die U3-Station Rochusgasse bietet eine direkte Verbindung zum Stephansplatz und zur Mariahilfer Straße. Über den Bahnhof Wien Mitte bestehen weitere Anschlüsse an die U4, S-Bahn und den City Airport Train (CAT).

Die Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur und der besonderen Raumaufteilung macht diese Maisonettewohnung zu einem attraktiven Zuhause im Herzen des 3. Bezirks.

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

Senden Sie jetzt Ihre Individuelle Anfrage über den folgenden Link. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Individuelle Anfrage senden](https://isg-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://isg-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap