

Modernisierte 2-Zimmer-Altbauwohnung mit 9 m² Balkon nahe dem Belvederegarten



Objektnummer: 2026/86

Eine Immobilie von SOREVA Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,51 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	390.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.445,22 €
Betriebskosten:	219,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

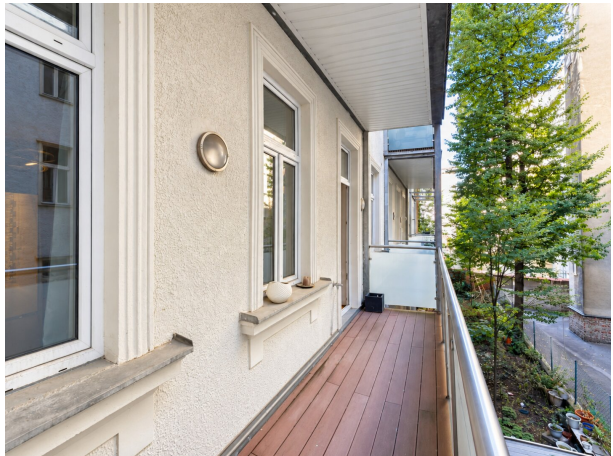
Ihr Ansprechpartner



Daniela Erlach

SOREVA Immobilien GmbH
Walfischgasse 5/6
1010 Wien

H +43 676 361 65 43



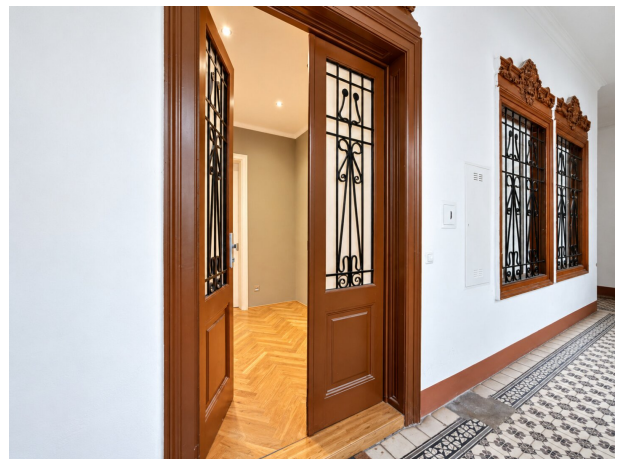


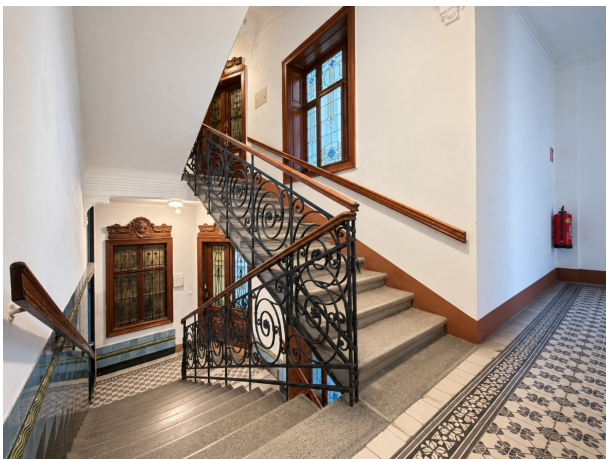


















TOP 10

ca. 60,51 m²

Mezzanin/Top 10**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Einreichplan 17.09.13	6,30 m ²	
WC	lt. Einreichplan 17.09.13	1,88 m ²	
Abstellraum	lt. Einreichplan 17.09.13	0,98 m ²	
Garderobe	lt. Einreichplan 17.09.13	1,83 m ²	
Wohnküche	lt. Einreichplan 17.09.13	24,73 m ²	
Zimmer	lt. Einreichplan 17.09.13	18,77 m ²	
Bad	lt. Einreichplan 17.09.13	6,02 m ²	60,51 m ²
Balkon	lt. Einreichplan 27.09.13	9,05 m ²	9,05 m ²

Objektbeschreibung

Altbaucharme trifft Stadtleben – zwischen Kultur und Erholung

Diese modernisierte 2-Zimmer-Altbauwohnung verbindet den Charme eines klassischen Wiener Altbaus mit modernem Wohnkomfort. Ein besonderes Highlight ist der ca. 9,05 m² große Balkon mit Ausrichtung in den Innenhof.

Private Außenflächen dieser Größe sind im klassischen Wiener Altbaubestand eine Besonderheit und bieten zusätzlichen Freiraum mitten in der Stadt.

Auf ca. 60,51 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit Vorraum, offener Wohnküche, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer, einem separaten WC, einem praktischen Abstellraum sowie einer separaten Garderobe. Fischgrätparkett und die moderne Ausstattung unterstreichen den klassischen Altbaucharakter und schaffen ein stilvolles Wohnambiente.

Die Wohnung befindet sich im Mezzanin eines gepflegten Wiener Altbaus und wurde 2013 modernisiert. Ein besonderes Plus ist die Lage in der beliebten Boerhaavegasse im 3. Wiener Gemeindebezirk Landstraße: Der Belvederegarten ist in nur ca. vier Gehminuten erreichbar, der 1. Bezirk mit dem Stadtpark und dem Schwarzenbergplatz liegt rund 20 Gehminuten entfernt.

Damit verbindet die Lage das pulsierende Stadtleben mit kurzen Wegen ins Grüne und angenehmen Möglichkeiten zur Erholung.

Zum Kaufpreis von € 390.000,– bietet diese Wohnung eine interessante Möglichkeit für Eigennutzer, Singles oder Paare, die klassischen Altbaucharme und modernes Wohnen verbinden möchten, ebenso wie für Anleger, die in eine Immobilie in gefragter innerstädtischer Lage investieren wollen.

Eckdaten und Ausstattung der Wohnung

- ca. 60,5 m² Wohnnutzfläche
- Ca. 9,05 m² Balkon mit Ausrichtung in den Innenhof

- 2-Zimmer-Altbauwohnung
- Lage im Mezzanin
- gepflegtes Altbauhaus mit Personenaufzug
- Fußbodenheizung
- Fischgrätparkett und Fliesen in den Nassräumen
- Offener Wohnküche mit Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Handtuchrockner und Deckenleuchten (Spots)
- Separate Garderobe
- Separates WC mit Waschbecken
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Gasetagenheizung
- Personenaufzug

Lage und Infrastruktur

Die Boerhaavegasse liegt im beliebten 3. Wiener Gemeindebezirk Landstraße und verbindet zentrales Wohnen mit hoher Lebensqualität. Der Belvederegarten ist in nur ca. vier Gehminuten erreichbar und lädt zu Spaziergängen in historischer Umgebung ein. Auch der nahegelegene Arenbergpark bietet eine grüne Rückzugsmöglichkeit mitten in der Stadt.

Die Wiener Innenstadt mit dem Stadtpark und dem Schwarzenbergplatz im 1. Bezirk erreichen Sie in rund 20 Gehminuten. Die Klinik Landstraße befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs ergänzen die ausgezeichnete Infrastruktur und ermöglichen eine komfortable Gestaltung des Alltags.

Verkehrsanbindungen

Haltestelle Kleistgasse

Stäßenbahnlinie 71

Entfernung: ca. 2 Gehminuten

Haltestelle Rennweg

Stäßenbahnlinie O, 71

Entfernung: ca. 5 Gehminuten

Haltestelle Klinik Landstraße

Bus 77A

Entfernung: ca. 5 Gehminuten

Kaufpreis

Kaufpreis : € 390.000,00

Kaufnebenkosten

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3,0 % Maklerprovision zzgl. 20 % USt.

1,5 % Vertragserrichtungskosten zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen auf Grundlage der uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr oder Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Gemäß den Bestimmungen des Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes (FAGG) sowie des Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes (VRUG) können Besichtigungstermine ausschließlich nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten (über das Kontaktformular) vereinbart werden. Gleiches gilt für die Übermittlung weiterführender Objektinformationen, wie etwa der genauen Lage und weiteren Detaildaten.

Nach Eingang Ihrer Anfrage erhalten Sie von uns eine E-Mail mit Ihrem individuellen Immobilienangebot. Bitte prüfen Sie auch Ihren Spam-Ordner, falls die Nachricht nicht im Posteingang erscheint.

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap