Ruhiges Altbaujuwel beim Belvedere – 3 Zimmer, voll möbliert & sofort bezugsfertig- 2 extra Wohneinheiten - Videos verfügbar!



Wohnzimmer T16

Objektnummer: 6189

Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,56 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 126,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,39
Kaufpreis:	370.000,00 €
Betriebskosten:	178,50 €
USt.:	20,11 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Artjom Zakaryan

ZAKARYAN & PARTNER
Modecenterstraße 20/1/83
1030 Wien








AEG



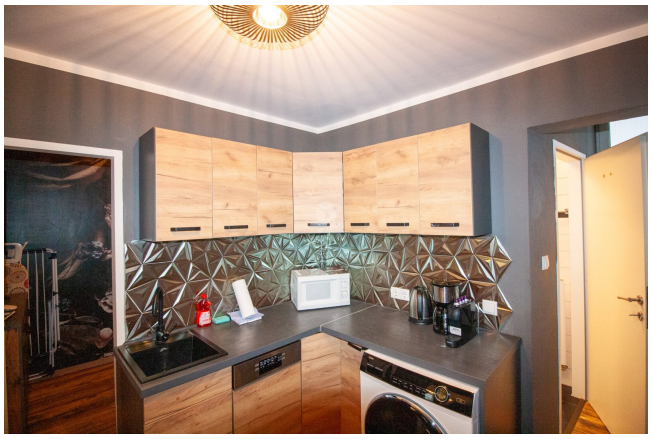



Fa



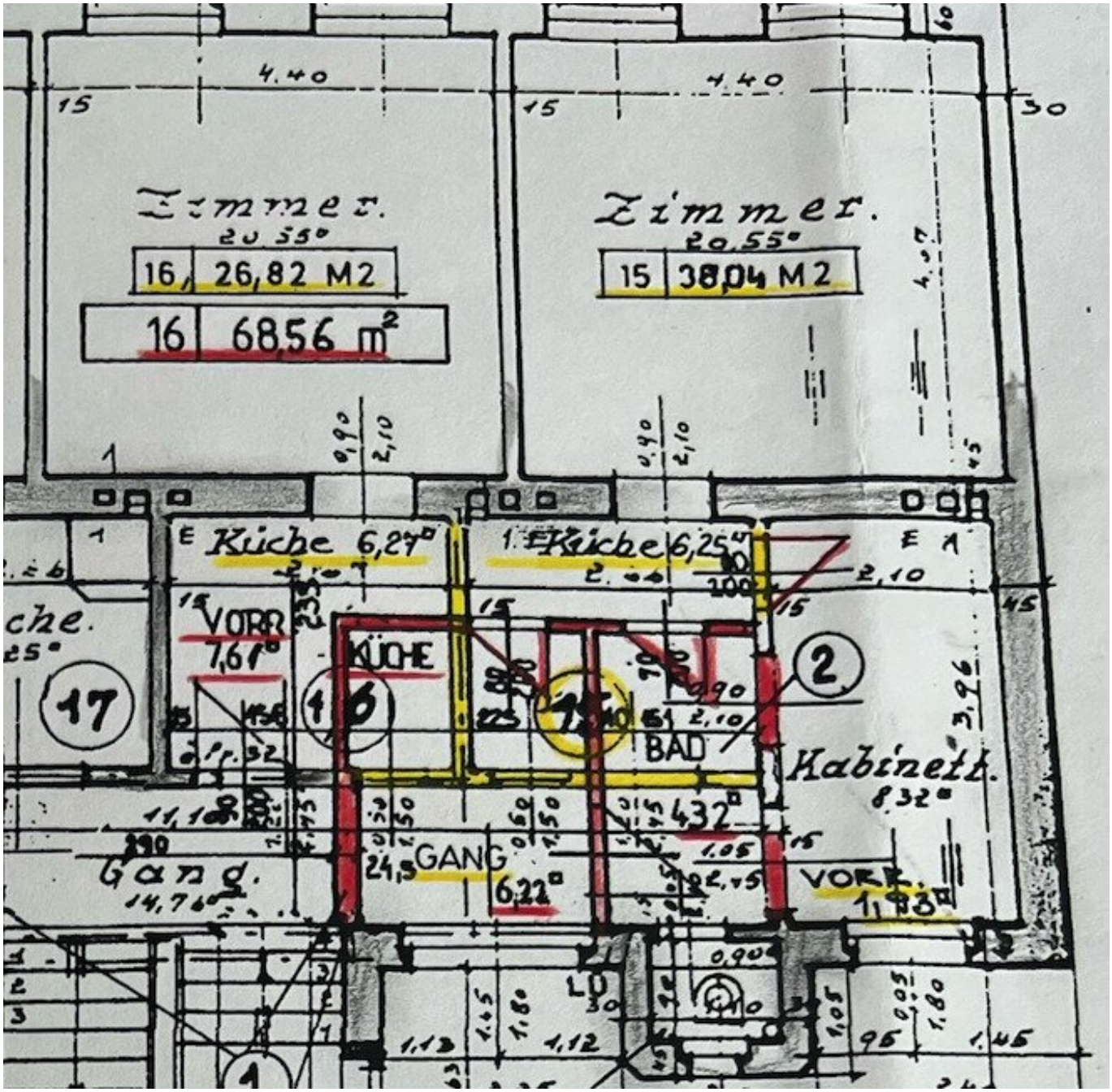









Fa
today
MAXIMUM HOLD


Zimmer.
20,55°
16 26,82 M2
16 68,56 m²
Zimmer.
20,55°
15 38,04 M2
Küche 6,27°
1. Küche 6,25°
VORR.
7,61°
KÜCHE
BAD
Kabinett.
8,32°
GANG
6,22°
Gang.
14,76°
VORR.
11,93°
17
16
15
2

Objektbeschreibung

>>>> Hier klicken zum Videorundgang TOP 16 <<<<

>>>> Hier klicken zum Videorundgang TOP 15 <<<<

Diese charmante und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im beliebten 3. Wiener Gemeindebezirk überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer ruhigen Innenhoflage und einer ausgezeichneten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 69 m² und befindet sich im 2. Liftstock und hat zwei separate Wohneinheiten, welche einen Grundbuchskörper bilden im Nutzwertgutachten:

1 Wohneinheit: ca. 40 m2 mit 2 Zimmer, Küche, Bad und extra WC

2 Wohneinheit: ca. 29 m2 mit 1 Zimmer, Küche, Bad mit WC

Besonders hervorzuheben ist die hofseitige Ausrichtung, die trotz der zentralen Lage ein angenehmes und ruhiges Wohnambiente ermöglicht.

Besonders gepflegt durch bisherige Airbnb-Nutzung

Die Wohnungen wurde bisher als Airbnb-Apartments zur Kurzzeitvermietung genutzt und dementsprechend regelmäßig gepflegt und instand gehalten.

Um den Gästen einen angenehmen Aufenthalt zu ermöglichen und dauerhaft positive Bewertungen zu erzielen, wurde großer Wert auf **laufende Erhaltungsarbeiten, Wartung und Pflege** gelegt.

Dank dieser kontinuierlichen Betreuung präsentierten sich die Wohnungeinheiten in einem gepflegten und einladenden Zustand.

Highlights auf einen Blick

- Ca. 69 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer (geteilt auf zwei separaten Wohneinheiten, die laut WE-Vertrag eine Einheit bilden)
- Ruhige, hofseitige Ausrichtung

- Separate Küchen mit modernen Elektrogeräten
- Deckenventilator
- Badezimmer mit Handtuchheizkörper
- Sehr gepflegter Zustand
- Laufende Erhaltungsarbeiten durch bisherige Airbnb-Nutzung
- Kellerabteil vorhanden, jedoch feucht
- Parkanlage in unmittelbarer Umgebung
- Ca. 10 Gehminuten zum Wiener Hauptbahnhof und Schloss Belvedere
- Ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung

Öffentliche Verkehrsanbindung

U-Bahn

- U1 – Hauptbahnhof/Südtiroler Platz
- Direkte Verbindung zum Karlsplatz, Stephansplatz und in Richtung Praterstern

Straßenbahn

- Linie 18 – Verbindung zum Hauptbahnhof, Westbahnhof und zur U2-Station Stadion
- Linie O – Verbindung durch den 3. Bezirk in Richtung Innenstadt und Praterstern
- Linie D – Verbindung entlang des Belvedere und der Ringstraße

S-Bahn und Fernverkehr

Der nahegelegene Wiener Hauptbahnhof bietet umfangreiche regionale, nationale und internationale Zugverbindungen.

Busverbindungen

Weitere Busverbindungen stehen im Bereich des Hauptbahnhofs zur Verfügung.

Anbindung mit dem Auto

Durch die Lage am Landstraßer Gürtel besteht eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.

Die A23 (Südosttangente) und die A4 (Ostautobahn) sind über die umliegenden Verkehrsachsen erreichbar.

Auch der Flughafen Wien-Schwechat ist über das Straßennetz gut angebunden.

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Herr Artjom Zakaryan von ZAKARYAN & PARTNER (www.zakaryan.at) gerne für Sie unter zp@zakaryan.at für Sie da. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

Verbraucherrecht

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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 <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap