LAGE!!! HELLE 2-ZIMMER-WOHNUNG | U3-NÄHE | THERMISCH SANIERTES WOHNHAUS



Objektnummer: 998

Eine Immobilie von Homex Immobilien – und Projektfinanzierung e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien,Landstraße
Baujahr:	1971
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	340.000,00 €
Betriebskosten:	319,87 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Andrijana Acimovac

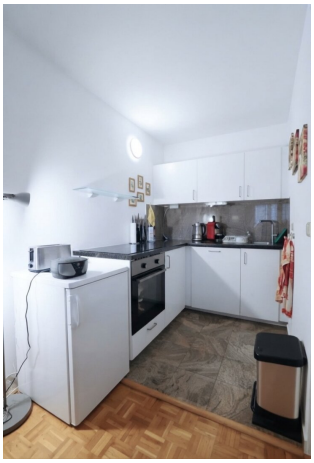
HOMEX Real Estate GmbH
Trattnerhof 2/308-311
1010 Wien

T +43 676 4401196
H +43 676 4401196

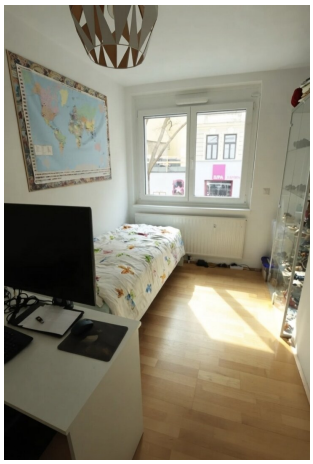
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



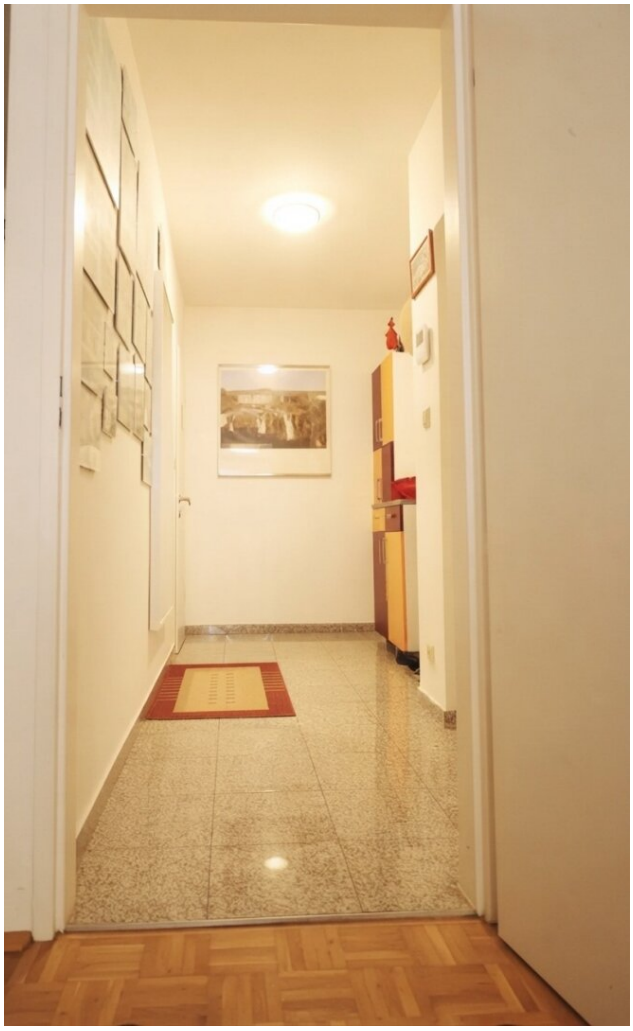


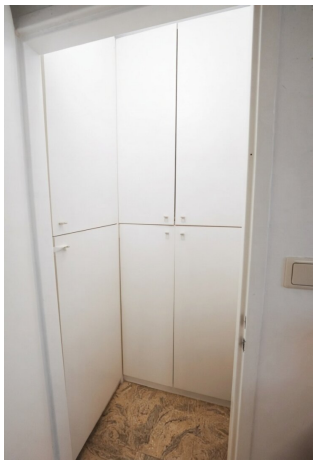












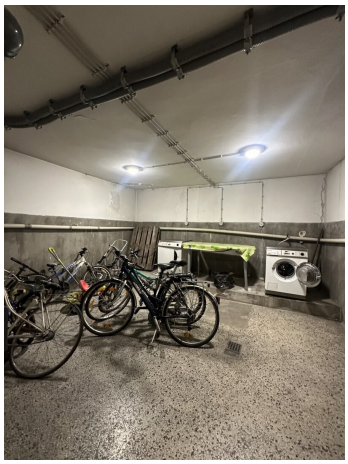


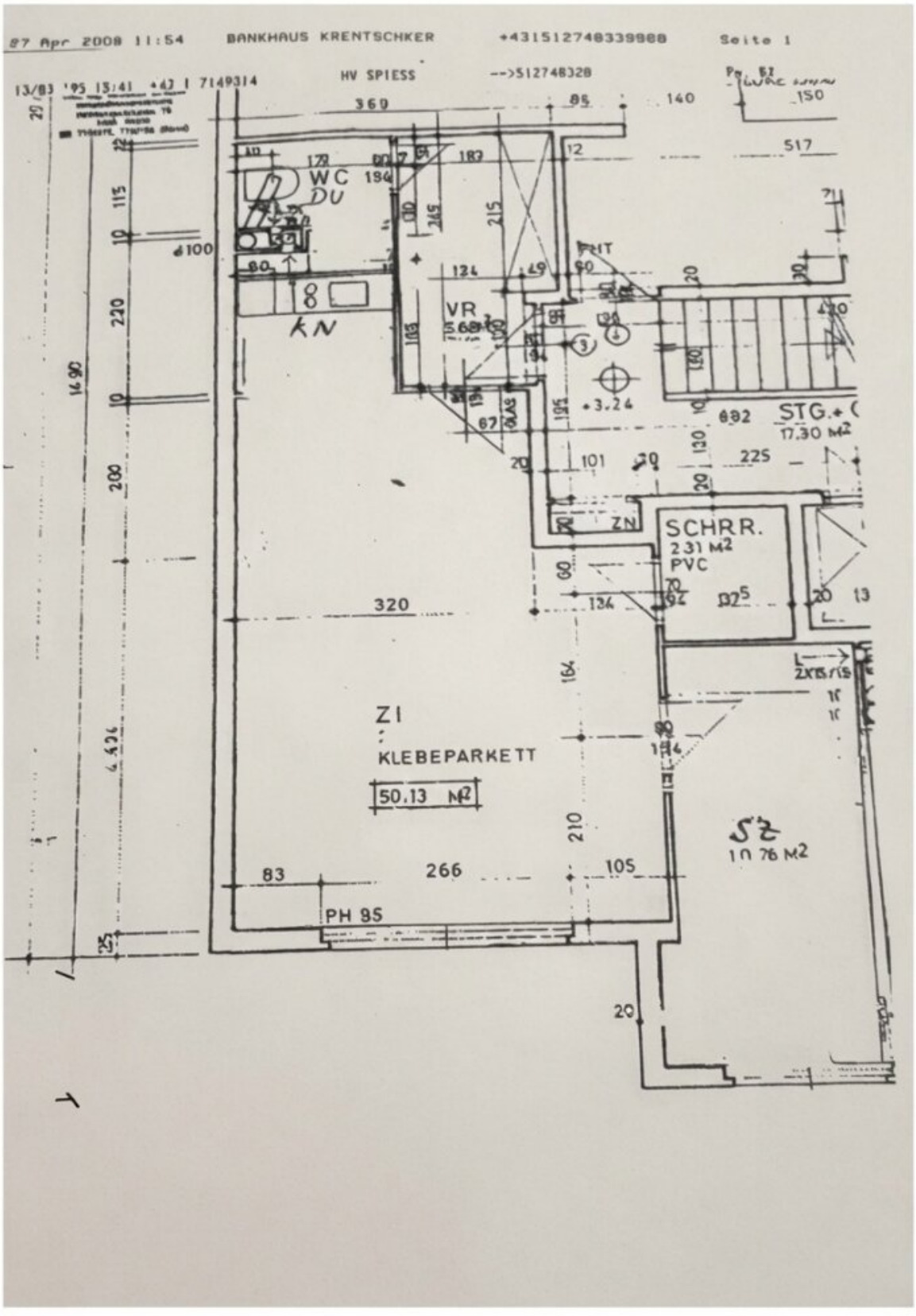











07 Apr 2008 11:54 BANKHAUS KRENTSCHKER +431512748339988 Seite 1
13/83 '95 13:41 +43 1 7149314 HV SPIESS -->512748328
WC
DU
KN
VR
+3.24
STG.+
17.30 M2
SCHRR.
2.31 M2
PVC
ZI
KLEBEPARKETT
50.13 M2
S2
10.76 M2
PH 85
369
517
320
266
105
83
220
200
210
164
134
101
225
130
140
150
180
215
245
124
49
80
100
115
10
20
25

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

In attraktiver Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks, in der **Erdberger Straße**, gelangt diese helle und freundliche **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 51 m² Wohnnutzfläche** zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1971, das im Jahr 2023 umfassend saniert wurde.

Im Zuge der Gebäudesanierung wurden die Fassade thermisch saniert, die Fenster erneuert und eine neue Hauseingangstür eingebaut. Dadurch konnte die Energieeffizienz des Hauses wesentlich verbessert werden.

Die Wohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung, großzügige Fensterflächen und einen schönen Parkettboden.

Das Herzstück bildet der helle Wohn- und Essbereich mit ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen Essplatz. Die angrenzende, räumlich abgesetzte Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet.

Das separat begehbare Schlafzimmer bietet Platz für ein Bett, Kleiderschränke sowie einen kleinen Arbeitsbereich.

Das Badezimmer wurde vor Kurzem modernisiert und verfügt über eine Dusche mit Glasabtrennung, ein Waschbecken und ein WC.

Ein geräumiger Vorraum sowie eine neue Sicherheitseingangstür ergänzen das Wohnangebot.

Ein Personenaufzug ist im Haus vorhanden.

Lage und Infrastruktur

Die ausgezeichnete Lage bietet eine ideale Kombination aus urbanem Wohnen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und hervorragender öffentlicher Verkehrsanbindung.

Die U3-Station Kardinal-Nagl-Platz ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Nur eine U-Bahn-Station entfernt befindet sich der beliebte Rochusmarkt mit zahlreichen Restaurants, Cafés und kulinarischen Angeboten.

Die Landstraßer Hauptstraße sowie das Einkaufszentrum WIEN MITTE The Mall bieten vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Über den Bahnhof Wien Mitte bestehen ausgezeichnete Verbindungen innerhalb Wiens sowie zum Flughafen Wien, der mit dem City Airport Train in rund 16 Minuten erreichbar ist.

Supermärkte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und zahlreiche weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld.

Parkmöglichkeiten

Eine fußläufig erreichbare Tiefgarage bietet die Möglichkeit zur Anmietung eines Stellplatzes nach Verfügbarkeit. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, sich für einen Stellplatz in der hauseigenen Garage vormerken zu lassen.

Ausstattung und Highlights

- Ca. **51 m² Wohnnutzfläche**
- 2 Zimmer
    2. Obergeschoss
- Großzügiger, heller Wohn- und Essbereich
- Einbauküche
- Schlafzimmer
- Schöner Parkettboden
- Modernisiertes Badezimmer mit Dusche und WC
- Neue Sicherheitseingangstür

- Personenaufzug
- Wohnhaus Baujahr 1971
- Umfassende Gebäudesanierung 2023
- Thermisch sanierte Fassade und erneuerte Fenster
- Ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung
- U3 Kardinal-Nagl-Platz in wenigen Gehminuten erreichbar

Monatliche Verschreibung: Betriebskosten, Rücklage, Heizung aliquot: Euro 319,87/Monat

Fazit

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung vereint eine angenehme Wohnatmosphäre, eine funktionale Raumaufteilung und die Vorzüge einer hervorragend erschlossenen Stadtlage.

Ob als gemütliches Eigenheim oder als langfristige Immobilieninvestition – diese Wohnung bietet vielfältige Möglichkeiten.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung:

Mobil: +436764401196 Email: office@home-x.at

Rechtlicher Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerseite und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Flächen-, Baujahres- und Entfernungsangaben sind als Circa-Angaben zu verstehen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé dient ausschließlich als Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt ausschließlich der abgeschlossene Kaufvertrag.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

DATENSCHUTZINFORMATION

Die seit 25. Mai 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung dient zur Wahrung Ihrer Privatsphäre, welche für uns einen besonders hohen Stellenwert einnimmt. Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Der nachstehende Link soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren:

https://www.dsb.gv.at/datenschutz-grundverordnung

Ihre Immobilienfinanzierung – persönlich, unabhängig und maßgeschneidert

Die passende Finanzierung ist ein wesentlicher Bestandteil eines erfolgreichen Immobilienkaufs. HOMEX Real Estate begleitet Sie daher nicht nur bei der Suche nach Ihrer Wunschimmobilie, sondern unterstützt Sie auch bei der Auswahl und Strukturierung der

passenden Finanzierungslösung. Auf Basis Ihrer persönlichen und finanziellen Situation ermitteln wir gemeinsam die für Sie optimale Finanzierungsstrategie und vergleichen aktuelle Zins- und Konditionsangebote verschiedener Banken und Finanzierungspartner. Dabei greifen wir auf ein umfangreiches Netzwerk von Finanzierungspartnern zurück, um für Sie attraktive Konditionen und eine Lösung zu finden, die optimal zu Ihren individuellen Bedürfnissen und Ihrem Vorhaben passt. Unser Anspruch ist es, Ihnen den Finanzierungsprozess so einfach, transparent und effizient wie möglich zu gestalten. Wir übernehmen die Koordination mit den Finanzierungspartnern, begleiten Sie bei der Aufbereitung der erforderlichen Unterlagen und stehen Ihnen während des gesamten Finanzierungsprozesses persönlich zur Seite.

Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich. Gerne beraten wir Sie persönlich – in unserem Büro oder auf Wunsch auch bei Ihnen vor Ort.

HOMEX Real Estate – Ihre Immobilie. Ihre Finanzierung. Aus einer Hand.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

HOMEX Real Estate GmbH

REAL ESTATE. REDEFINED.

Infrastruktur / Entfernungen

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

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 <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap