HELLES & LUFTIGES WOHNEN AM SCHWEIZERGARTEN – 3 ZIMMER AUF CA. 80 M² - WG GEEIGNET



Objektnummer: 2493/299

Eine Immobilie von Momentum RE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Landstraßer Gürtel
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	98,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	365.000,00 €
Betriebskosten:	443,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Adam Brandis

MOMENTUM Real Estate
Schottenbastei 4/7
1010 Wien











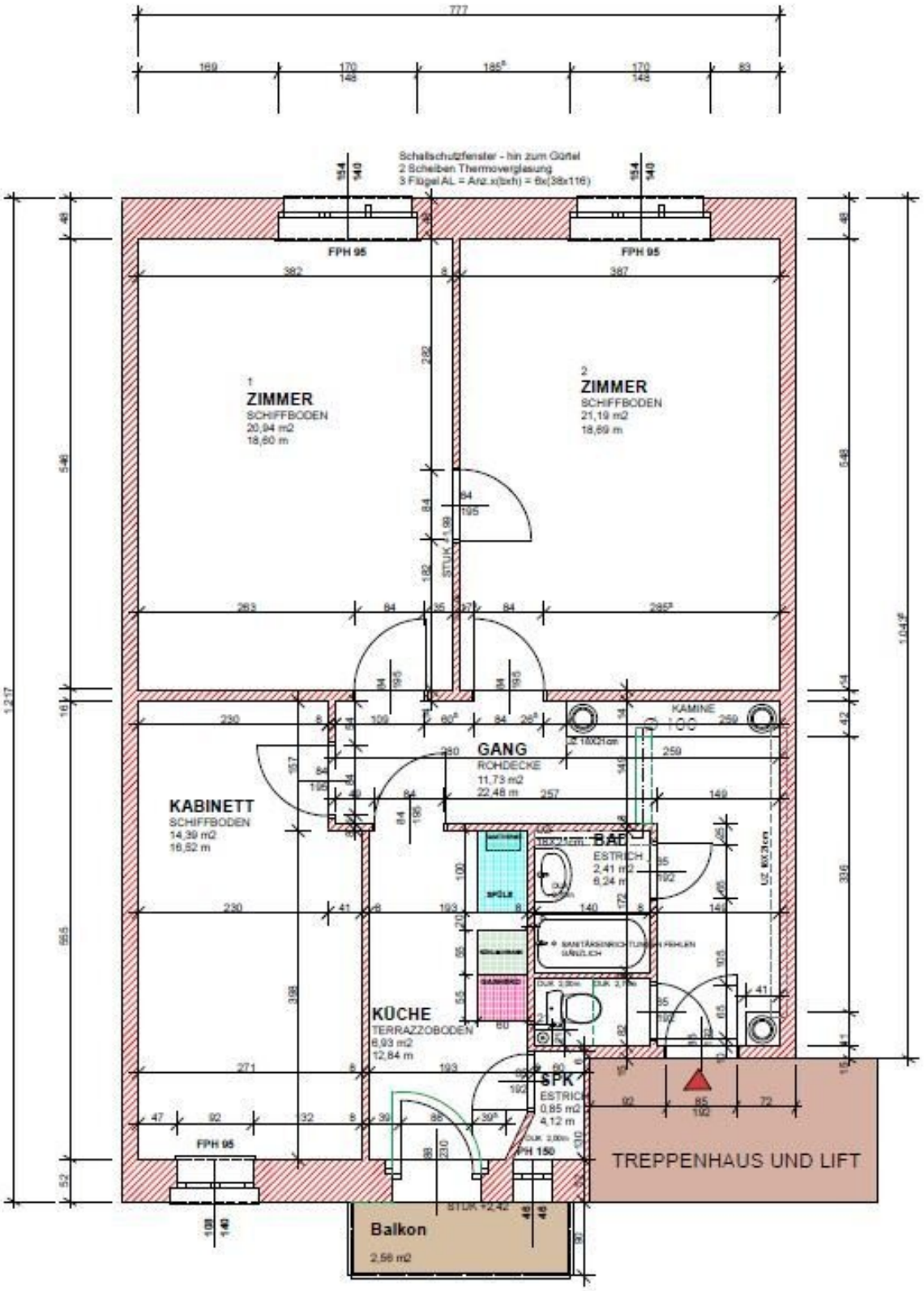











777
169
170
148
185
170
148
83
Schallschutzfenster - hin zum Gürtel
2 Scheiben Thermoverglasung
3 Flügel AL = Anz.x(bxh) = 6x(38x116)
154
140
FPH 95
382
387
1
ZIMMER
SCHIFFBODEN
20,94 m2
18,60 m
2
ZIMMER
SCHIFFBODEN
21,19 m2
18,69 m
548
1217
1044
KAMINE
GANG
ROHDECKE
11,73 m2
22,48 m
KABINETT
SCHIFFBODEN
14,39 m2
16,52 m
BAD
ESTRICH
2,41 m2
6,24 m
SPÜLE
KÜCHE
TERRAZZOBODEN
6,93 m2
12,84 m
SPK
ESTRICH
0,85 m2
4,12 m
FPH 150
TREPPENHAUS UND LIFT
Balkon
2,56 m2

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine freundlich und hell gestaltete 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von ca. 80 m². Sie befindet sich im 3. Liftstock eines im Jahr 1955 errichteten Wohnhauses direkt gegenüber dem Schweizergarten.

Die Wohnung überzeugt durch ihren gut durchdachten Grundriss: Sämtliche Zimmer sind zentral begehbar und lassen sich flexibel als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für Paare und junge Familien als auch für eine Wohngemeinschaft. Zwei der drei Zimmer sind südseitig ausgerichtet und bieten viel natürliches Licht sowie einen schönen, freien Blick über den Schweizergarten. Schallschutzfenster sorgen trotz der urbanen Lage für angenehmen Wohnkomfort.

Die Wohnung wurde liebevoll saniert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben sind der schöne Eichen-Holzdielenboden sowie die separate Küche mit neuer Gas-Kombitherme. Von der Küche gelangt man auf den hofseitig ausgerichteten Balkon, der einen ruhigen Rückzugsort im Freien bietet. Eine praktische Speisekammer mit Fenster ergänzt das vorhandene Stauraumangebot. Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, sonniger Ausrichtung, hofseitigem Balkon und unmittelbarer Nähe zum Schweizergarten macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause in zentraler Lage des 3. Bezirks.

Eckdaten im Überblick:

- Wohnnutzfläche: ca. 80 m²
- Zimmer: 3
- Stockwerk: 3. Liftstock
- Küche: separate Küche
- Badezimmer: mit Dusche
- WC: separat

- Balkon: hofseitig
- Abstellraum/Speisekammer: vorhanden
- Lift: vorhanden
- Baujahr des Hauses: 1955

Raumaufteilung:

- Vorraum
- separates WC
- Badezimmer mit Dusche
- zentraler Gang
- drei zentral begehbare Zimmer
- separate Küche
- Speisekammer/Abstellraum
- hofseitiger Balkon

Kosten:

Kaufpreis: € 365.000

Betriebskosten inkl. Rücklage und USt.: € 443,16

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Kontakt:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Adam Brandis unter +43 699 814 70 580 oder brandis@momentum.re

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m

Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap