

Wien

# Moderne 2 Zimmer Wohnung im 3. Bezirk

*Objektnummer: 20253447018*



**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60,87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 20253447018 - 1030 Wien**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 20253447018 - 1030 Wien**

## Auf einen Blick

|               |              |                       |                       |
|---------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| Objektnummer  | 20253447018  | Kaufpreis             | 299.000 EUR           |
| Wohnfläche    | ca. 60,87 m² | Wohnungstyp           | Etagenwohnung         |
| Bezugsfrei ab | 03.08.2026   | Provision             | 3% zuzüglich 20% USt. |
| Etage         | 4            | Zustand der Immobilie | gepflegt              |
| Zimmer        | 2            | Bauweise              | Massiv                |
| Schlafzimmer  | 1            | Ausstattung           | Einbauküche           |
| Badezimmer    | 1            |                       |                       |
| Baujahr       | 1971         |                       |                       |

**Objektnummer: 20253447018 - 1030 Wien**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 03.11.2029 |
| Befuerung                  | Öl         |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf            | 196.91 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1971           |

Objektnummer: 20253447018 - 1030 Wien

## Die Immobilie



**Objektnummer: 20253447018 - 1030 Wien**

## **Die Immobilie**





Objektnummer: 20253447018 - 1030 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253447018 - 1030 Wien

## Die Immobilie





Objektnummer: 20253447018 - 1030 Wien

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 20253447018 - 1030 Wien**

## Ein erster Eindruck

Moderne, hofseitig gelegene und helle 2-Zimmer Wohnung im 3. Wiener Gemeindebezirk - nur 500 m von der Klinik Landstraße entfernt und etwa 600m zum Botanischen Garten beim Schloss Belvedere.

Diese kompakte Etagenwohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus und vereint komfortables Wohnen mit zeitgemäßer Funktionalität. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Seitenstraße innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets, das eine angenehme Nachbarschaft und eine sehr gute Anbindung an die Infrastruktur bietet.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 60m<sup>2</sup> stehen Ihnen zwei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die durch einen durchdachten Grundriss besonders vielseitig genutzt werden können. Das geräumige Wohnzimmer überzeugt durch seine Helligkeit und bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit Familie oder Gästen.

Die separate Küche ist funktional gestaltet. Sie bietet Ihnen ausreichend Platz für sämtliche Elektrogeräte und Stauraum, sodass das Kochen und Vorbereiten der Mahlzeiten Freude bereitet.

Die Lage überzeugt durch die unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch Freizeitmöglichkeiten und Grünflächen befinden sich in der Nähe, sodass Sie alle Vorteile städtischen Wohnens genießen können.

In der monatl. Vorschreibung von dzt. Brutto € 261,18 ist auch ein Akonto Heizkosten v. € 45,66 enthalten!

Das EXPOSÉ enthält auch KI-generierte Bilder von Wohnzimmer und Schlafzimmer!

**Objektnummer: 20253447018 - 1030 Wien**

## **Ausstattung und Details**

**Alle Räume sind zentral begehbar, Zimmergrößen: Wohnzimmer 21m<sup>2</sup>, Schlafzimmer 16m<sup>2</sup>, Küche 8m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 20253447018 - 1030 Wien**

## **Alles zum Standort**

.....

Die Wohnung befindet sich zwischen den Einkaufstraßen der Landstraßer Hauptstraße und dem Rennweg mit vielen Geschäften für den täglichen Bedarf.

Öffentliche Verkehrsmittel wie die Straßenbahnlinie 71 am Rennweg, die Buslinie 77A in der Oberzellergasse bzw. die Buslinie 74A in der Landstraßer Hauptstraße sind bequem erreichbar. Ca. 9 min zur U3 Station Kardinal-Nagl-Park.

**Objektnummer: 20253447018 - 1030 Wien**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Herten Immobilien GmbH**

---

**Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna**

**Tel.: +43 1 532 25 50**

**E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**