

### Wien

## Moderne 2 Zimmer Wohnung im 3. Bezirk

**CODE DU BIEN: 20253447018** 



PRIX D'ACHAT: 319.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 60,87  $\mathrm{m}^2$  • PIÈCES: 2



0	En un coup d'œil
0	La propriété
0	Informations énergétiques
0	Plans d'étage
0	Une première impression
0	Détails des commodités
0	Tout sur l'emplacement
	Contact



# En un coup d'œil

CODE DU BIEN	20253447018
Surface habitable	ca. 60,87 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	28.02.2026
Etage	4
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1971

Prix d'achat	319.000 EUR
Туре	Etage
Commission pour le locataire	3% zuzüglich 20% USt.
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine



# Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	03.11.2029
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	196.91 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1971



























# Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



## Une première impression

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. 60m² 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!



## Détails des commodités

Alle Räume sind zentral begehbar, Zimmergrößen: Wohnzimmer 21m², Schlafzimmer 16m², Küche 8m²



## Tout sur l'emplacement

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.



### Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com