

## charmanter Stilaltbau nahe Rochus-Landstraße



**Objektnummer: 5372/255**

**Eine Immobilie von CRUZ Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	74,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 95,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,92
<b>Kaufpreis:</b>	366.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	192,58 €
<b>USt.:</b>	20,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Cruz**

CRUZ Immobilien GmbH  
Reisnerstraße 14 / 4  
1030 Wien



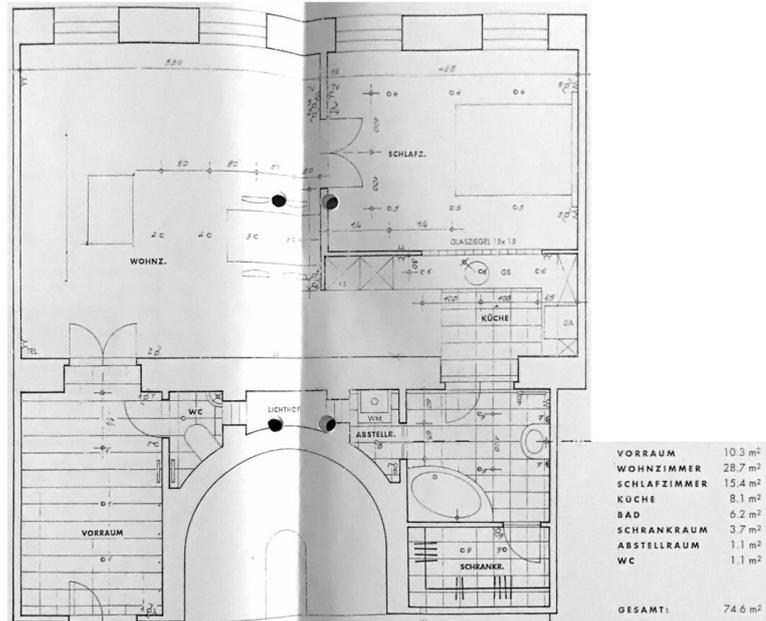






# gepflegter Stilaltbau nahe Rochus

Wohnfläche = ca. 74,60m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt diese gepflegte 2-Zimmer Stilaltbauwohnung direkt auf der Landstraße Hauptstraße, fußläufig zum Rochusmarkt:**

Über eine neuwertige Stilaltbau-Eingangstüre gelangen Sie in ein sehr geräumiges Vorzimmer welches ausreichend Platz für viel Stauraum und Schränke bietet. Getrennt vom Bad befindet sich das WC ebenfalls idealerweise im Vorzimmer, praktisch, mit eigenem Handwaschbecken sowie einem neuwertigen Fenster blickend zum Lichthof. Der Wohnbereich überrascht durch angenehm hohe Raumhöhen, einem typisch eleganten Fischgrätenparkett sowie einer offenen Einbauküche. Die neuwertigen Fenster im Wohnbereich blicken zur Landstraße Hauptstraße und bringen durch ihre (süd)west Ausrichtung ein angenehmes Tageslicht in die Wohnung. Das geräumige Schlafzimmer mit ca. 15,4m<sup>2</sup> bietet ebenfalls ausreichend Platz für Schränke und/oder einem Arbeitsplatz. Durch die Oberlichte im Schlafzimmer gelangt ebenfalls Tageslicht in den Küchenbereich, nach dem Schokoladen-Werbepost "quadratisch, praktisch, gut!" wurde hier eine interessante Wohnraumaufteilung geschaffen, die offen, freundlich und gemütlich wirkt. Das Badezimmer überzeugt durch eine gemütliche Eckbadewanne und einem weiteren Abstellraum wo sich auch der WM-Anschluss befindet. Eine vollfunktionsfähige (ca. <10J) Junkers Gasetagetherme wurde ebenfalls bereits verbaut, wodurch alle größeren Sanierungsarbeiten in der Wohnung abgehakt werden können. Die Lage spricht natürlich für sich: unzählige Nahversorger, Supermärkte, Restaurants sowie eine optimale Verkehrsanbindung sorgen für einen sehr angenehmen und praktischen Alltag, kurze Wege, beste Mobilität sowie fußläufige Reichweite zur Wiener Innenstadt!

### Highlights

- Stilaltbau mit Doppelflügeltüren
- neuwertige Mehrfachverglasung
- neuwertige Junkers Etagetherme
- Personenlift
- sehr gute Verkehrsanbindungen sowie

- fußläufige nähe zur Wiener Innenstadt

## **Energiekennzahlen**

HWB = 95,90 - Klasse D

fGEE = 1,92 - Klasse D

## **Maklerprovision**

3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Makler, Herr Patrick Cruz, telefonisch unter +43 660 / 214 66 84 oder per E-Mail an [patrick@cruz-immobilien.at](mailto:patrick@cruz-immobilien.at).

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt als vereinbart.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap