

**Ruhige, moderne 2-Zimmer Altbauwohnung in
Zentrumsnähe! +++ RE/MAX Trend +++**



Objektnummer: 2273

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1903
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 115,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Kaufpreis:	306.000,00 €
Betriebskosten:	113,26 €
USt.:	12,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Erwin Meerwald

RE/MAX Trend
Landstraßer Hauptstraße 107
1030 Wien

T +4369911391278











RE/MAX
Trend



Objektbeschreibung

Diese ansprechende 2-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Zimmer und eine ausgezeichnete Lage in einem 2005 generalsanierten Jugendstilhaus. Sie befindet sich im hinteren Haus, alle Fenster gehen in einen komplett ruhigen Hinterhof. Auf rund 52 m² Wohnfläche bietet sie eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und gemütlichem Wohnkomfort – ideal für Singles oder Paare.

Der offene Wohnbereich schafft ein großzügiges Raumgefühl und lädt zum Entspannen oder gemeinsamen Verweilen ein. Die Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Das zweite Zimmer kann flexibel als Schlafzimmer, Home-Office oder Gästezimmer genutzt werden. Das Badezimmer und die separate Toilette sind hochwertig ausgeführt.

Es gibt ein ca. 3m² großes Kellerabteil und einen absperrbaren Fahrradhof.

Die Wohnung liegt in einer urban geprägten, sehr gut angebundenen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur. Dank der Nähe zu Bus, U-Bahn und Straßenbahn erreichen Sie alle Stadtteile mühelos. Der Bahnhof ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt – ideal auch für Pendler oder Vielreisende.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles für den täglichen Bedarf:

- Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Bäckereien, ein Einkaufszentrum
- Gesundheitsversorgung: Apotheken, Ärzte, Kliniken und Krankenhäuser
- Bildung: Kindergärten, Schulen und Hochschulen
- Freizeit & Erholung: Parks, Cafés und kulturelle Angebote in der Nähe

Diese Lage bietet urbanen Komfort, ohne auf Ruhe und Lebensqualität verzichten zu müssen.

Machen Sie sich selbst vor Ort ein Bild von den vielen Vorzügen dieses einzigartigen Refugiums und zögern Sie nicht, mit mir einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

[Hier geht's zum 360°Rundgang](#)

Finanzierung:

Sie wollen sich das Angebote einholen und das mühsame Vor- und Nachteile analysieren

ersparen? **Wir haben Finanzierungspartner**, die gerne als Vermittler zwischen Ihnen und verschiedenen Banken agieren. Diese holen für Sie Angebote ein, vergleichen, verhandeln und zeigen Ihnen die Optionen, die Ihren Anforderungen entsprechen und die besten Konditionen aufweisen. Sie haben somit mehr Möglichkeiten. [Zum Kreditvergleich hier klicken!](#)

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. Email Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragsserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

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