

**ALTBAUJUWEL - ERSTBEZUG NACH TEILSANIERUNG -  
LICHTDURCHFLUTET - CHARMANTE DETAILS - NÄHE U3  
KARDINAL-NAGL-PLATZ**



**Objektnummer: 4822**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Löwenherzgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,00 m²
Nutzfläche:	55,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	360.000,00 €
Betriebskosten:	182,78 €
USt.:	18,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

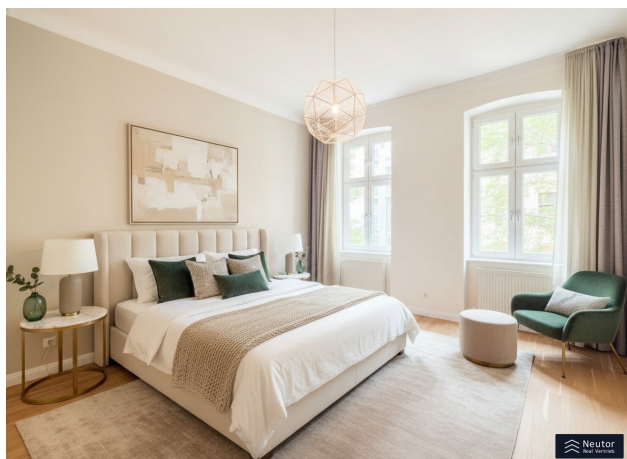
## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Hausberger**

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien

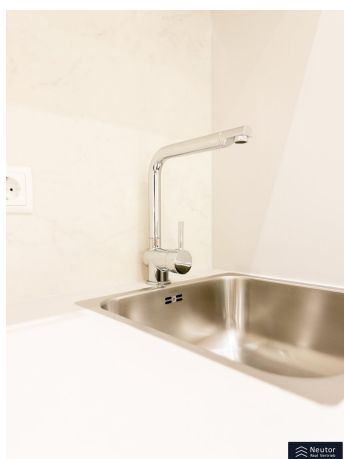
T +43 1 532 3730

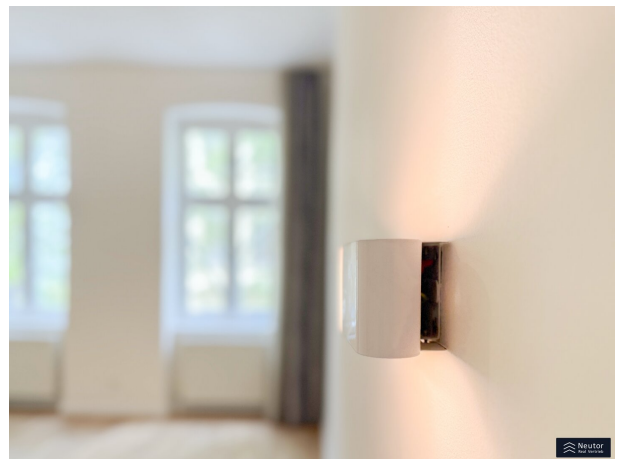


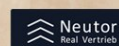
















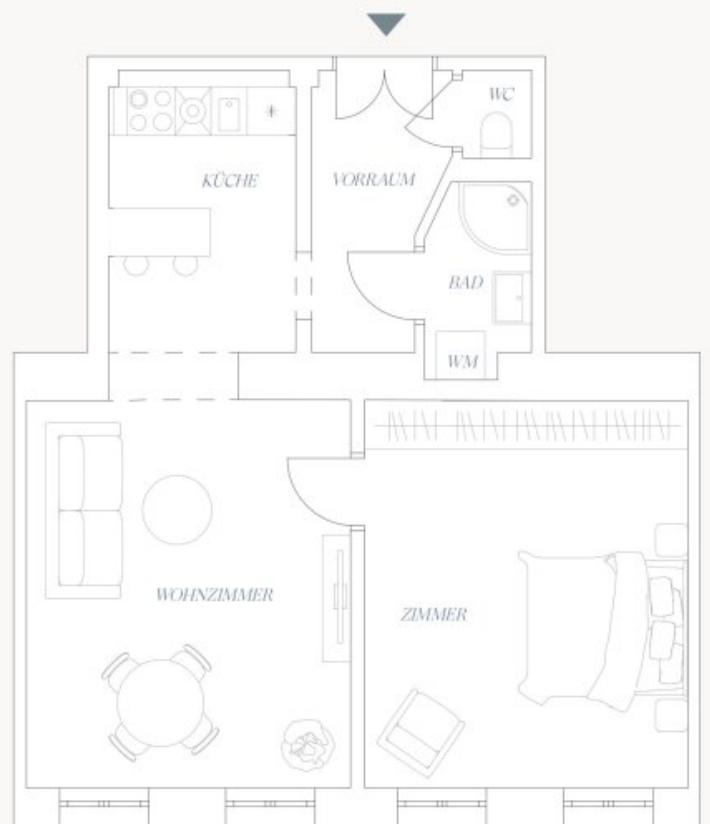








# Grundriss



Unverbindliche Plankopie. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter und dienen nur der Illustration. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis teilweise enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten.  
Planstand 12.03.2024



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine charmante 2 Zimmerwohnung mit einzigartiger Infrastruktur im Herzen des 3. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung kann durch charmante Details, einer hellen Atmosphäre und einem absoluten Wohlfühlcharakter die Herzen begeistern.

### Eckdaten:

WNFL: ca. 55 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Küche: ja, voll ausgestattet - separat angelegt

WC: 1, separat

Badezimmer: 1 - mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

Stock: 2. Etage

Lift: ja

Fahrradraum: ja, Abstellmöglichkeit im Innenhof

Keller: ja

### Beschreibung:

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung befindet sich in einem sorgfältig revitalisierten Altbau und bietet Ihnen ein Wohnambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Bereits beim Betreten des Hauses werden Sie von dem eleganten Charme des Gebäudes empfangen. Über nur wenige Stufen erreichen Sie mühelos Ihre neue Wohlfühloase. Beim Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und so für eine angenehme Ordnung im Eingangsbereich sorgt. Auf der linken Seite befindet sich ein modernes, separat gelegenes WC, das mit hochwertigen Fliesen und stilvoller Ausstattung überzeugt. Direkt angrenzend erwartet Sie das geschmackvoll gestaltete Badezimmer, welches mit einer geräumigen Dusche und einer Waschmaschine ausgestattet ist – perfekt für höchsten Komfort im Alltag. Die zentral begehbare Küche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echtes Highlight der Wohnung. Sie wurde mit hochwertigen

Geräten ausgestattet und bietet viel Stauraum sowie eine ansprechende Arbeitsfläche – ideal für alle, die gerne kochen und genießen. Als Herzstück dieser charmanten Wohnung gilt das großzügige Wohnzimmer. Dank der großflächigen Verglasung wird der Raum von natürlichem Licht durchflutet und schafft eine helle, freundliche Atmosphäre, in der Sie entspannen und Ihre Zeit genießen können. Besonders hervorzuheben ist der wunderschöne Kamin, der nicht nur für eine wohlige Wärme sorgt, sondern auch für eine gemütliche, einladende Stimmung im Raum sorgt. Der durchdachte Schnitt bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und lädt dazu ein, das Wohnzimmer individuell nach Ihren Wünschen einzurichten. Das geräumige Schlafzimmer bildet einen harmonischen Rückzugsort und wurde bewusst so gestaltet, dass es Ruhe und Geborgenheit vermittelt. Hier können Sie sich entspannen und erholsame Nächte genießen. Diese Immobilie liegt in einem äußerst lebenswerten Bezirk und bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen diesen Standort besonders attraktiv.

**Kosten:**

**Kaufpreis:** € 360.000,-

**Provision:** 3% vom KP zzgl. USt.

**Betriebskosten:** €289,52 inkl. Rep-Rücklage, Darlehen und gesetzlicher USt. ,

**Lage + Infrastruktur:**

Im Herzen Wiens und dem begehrtesten Wohnbezirk Landstraße befindet sich an dieser Adresse die Infrastruktur des täglichen Bedarfs fußläufig. Direkt neben Ihrer neuen Wohnung befindet sich der Kardinal-Nagel-Platz mit U3 Anbindung. Im Bereich Bildung befindet sich in unmittelbarer Nähe die Volksschule Erdberg. Für Naturliebhaber befindet sich ebenfalls fußläufig der Arenbergpark sowie der Donaukanal. Dieser garantiert einen entspannten Nachmittag. Eine perfekte Wohnung in bester Lage.

**Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.**

Die in diesem Dokument enthaltenen Texte, Visualisierungen und Staging-Darstellungen dienen ausschließlich der Illustration. Sie wurden teilweise mithilfe von KI erstellt und stellen keine verbindliche Aussage über Ausstattung, Zustand oder Bebaubarkeit dar.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap