

**210m zur S-Bahn - 800m zur U3 - Schloss Belvedere ums  
Eck - Innenhof Loggia - zentrale Lage**



**Objektnummer: 8083**  
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,52 m²
<b>Nutzfläche:</b>	90,62 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 57,00 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	433.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,32 €
<b>USt.:</b>	19,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

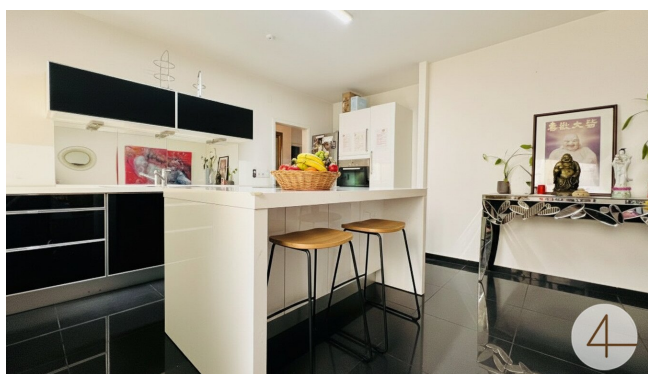


### Michael Hellebrand

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Willkommen im Herzen des dritten Bezirks, diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Der ruhige Balkon zum Innenhof lädt zum Verweilen ein. Großzügige Fensterflächen, ein offener Wohn-Essbereich und urbane Infrastruktur direkt vor der Tür schaffen ideale Voraussetzungen für modernes Stadtleben. Ob für Paare, Familien oder als stilvoller Rückzugsort – hier trifft Wohnkomfort auf zentrale Lage.

### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnfläche ca. 89m<sup>2</sup> lt. Nutzwertgutachten
- **Aufteilung lt. Plan:**
- Balkon 2,10m<sup>2</sup>
- Wohnbereich 16,07m<sup>2</sup>
- Küche 9,30m<sup>2</sup>
- 1. Zimmer 22m<sup>2</sup>
- 2. Zimmer 23,28m<sup>2</sup>
- Vorraum 13,29m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche 3,89m<sup>2</sup>
- WC separat 1,52m<sup>2</sup>

- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz

### **öffentliche Verkehrsanbindungen**

210m zur S-Bahn - "Wien Rennweg"

210m zur Straßenbahn 1,18,O - "Rennweg S"

350m zur Straßenbahn 71 - "Rennweg"

270m zum Autobus - "Ungargasse, Neulinggasse"

800m zur U-Bahn U3 - "Rochusgasse"

**Zwischen dem grünen Prater und dem pulsierenden Stadtzentrum gelegen, vereint diese Lage urbanen Lebensstil mit hoher Lebensqualität.** Nur wenige Gehminuten von der U3-Station Rochusmarkt und zahlreichen Nahversorgern entfernt, profitieren Sie hier von ausgezeichneter Infrastruktur und einer raschen Anbindung an die Innenstadt. Schulen, Cafés und medizinische Einrichtungen liegen in unmittelbarer Umgebung, während der nahe Prater und der Arenbergpark erholsame Rückzugsorte im Grünen bieten. Ob im Alltag oder in der Freizeit – hier wohnen Sie zentral, ruhig und rundum bestens versorgt.

### **erweiterte Betriebskosten:**

Betriebskosten € 173,88

Reparaturrücklagen € 141,68

BK-Lift € 17,44

---

monatl. Gesamt € 370,94 inkl. Ust.

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.**

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.