

## **HELL UND MODERN- 2 ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON NÄHE SCHLOSS BELVEDERE**



**Objektnummer: 7320/446**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien, Landstraße            |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 59,64 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 63,03 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 22,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,64                          |
| Kaufpreis:                    | 379.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 123,13 €                         |
| USt.:                         | 12,31 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



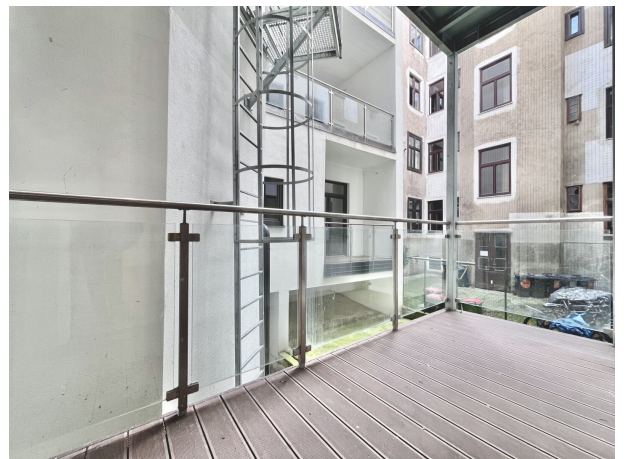
**Boris Bueer**

WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien



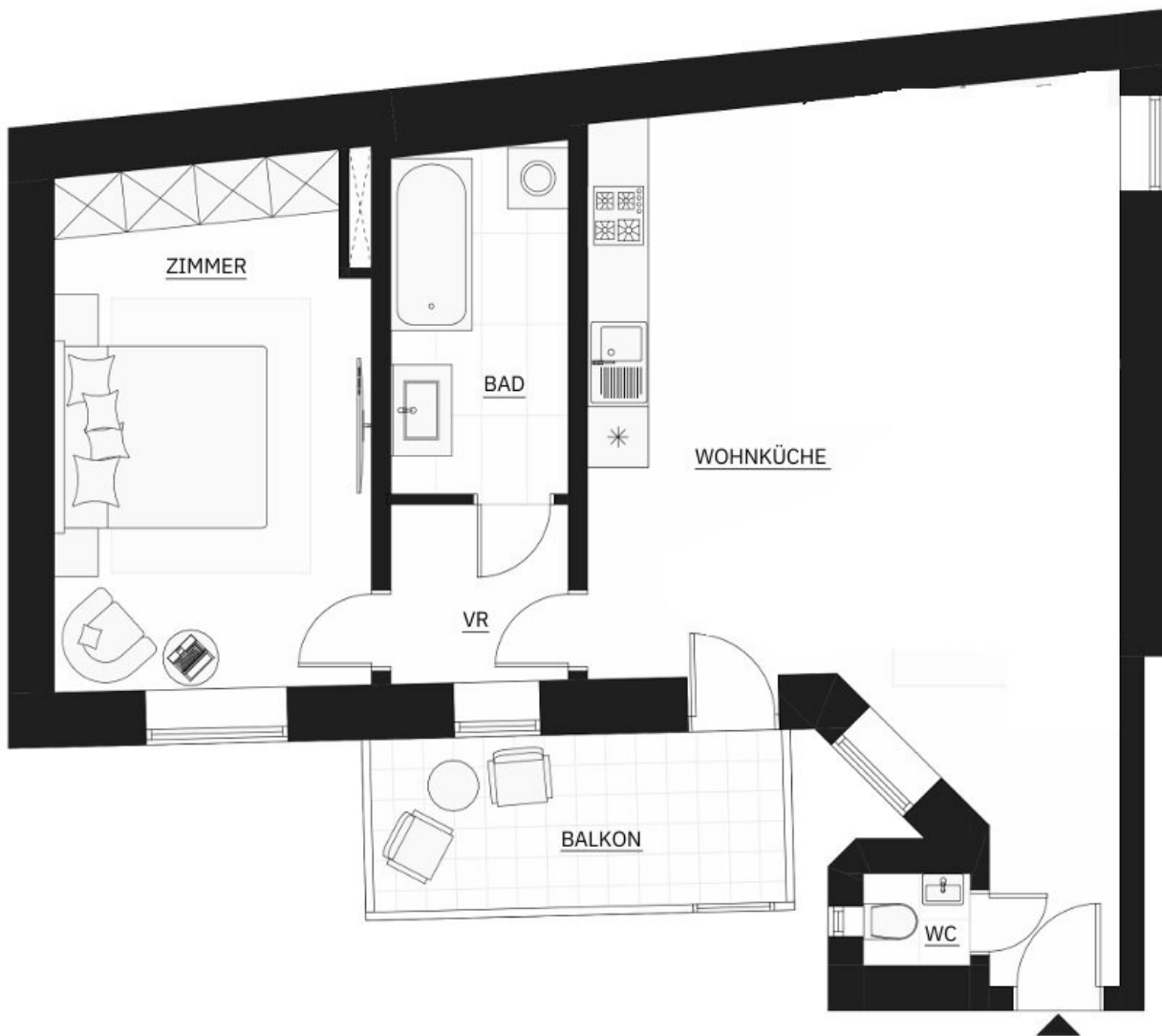












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine sanierte Eigentumswohnung im Hochparterre, in der Nähe des Belvederes im Herzen vom 3. Bezirk von Wien. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer mit einer Gesamtfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem modernisierten Haus mit Lift. Im Zuge der Sanierung des Altbaus wurde die Straßen- und die Hoffassade saniert und neu isoliert.

Die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand und bietet genügend Platz für eine kleine Familie oder ein Paar. Das Wohnzimmer ist hell und freundlich und bietet genügend Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie einen Esstisch. Das Schlafzimmer ist ebenfalls geräumig und bietet genügend Platz für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank.

Das Badezimmer ist modern und verfügt über ein Handwaschbecken und einer Badewanne.

Die Lage der Wohnung ist ideal für Pendler, da sie sich in der Nähe von öffentlichen Verkehrsmitteln befindet. Geschäfte und Restaurants sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

### **Eckdaten im Überblick:**

WNFL: ca. 60 m<sup>2</sup>

NFL: ca. 64 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

WC: 1

Bad: 1

Lift: ja

Balkon: ja (ca. 7 m<sup>2</sup>)

### **Beschreibung:**

1 Vorraum

1 helles Wohn/Esszimmer (wo sich der Ausgang zum hofseitigen Balkon befindet)

1 separat begehbare Badezimmer inkl. Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss



1 hofseitiges Schlafzimmer

1 separates WC

**Ausstattung:**

- Parkettböden (Eiche)
- Fliesen in den Nassräumen
- Fenster mit Mehrfachverglasung
- Gegensprechanlage
- Hochwertige Armaturen von der Marke Laufen und Grohe
- Fußbodenheizung
- Lift
- Balkon

**Kosten:**

KP: EUR 379.000 ,--

**Monatliche Vorschreibung : EUR 196,55 inkl. 10% USt.**

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

**Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Boris Buer unter [069919473730](tel:069919473730)

oder unter [boris.bueer@wisionhome.at](mailto:boris.bueer@wisionhome.at)

Weitere Objekte auf: [www.wisionhome.at](http://www.wisionhome.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap