

**++NEU++ Altbau-Juwel am Rennweg: Erstbezug - helle 3  
Zimmer Wohnung! Top-Anbindung & Infrastruktur**



**Objektnummer: 5109**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 108,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,77
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,99 €
<b>USt.:</b>	19,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



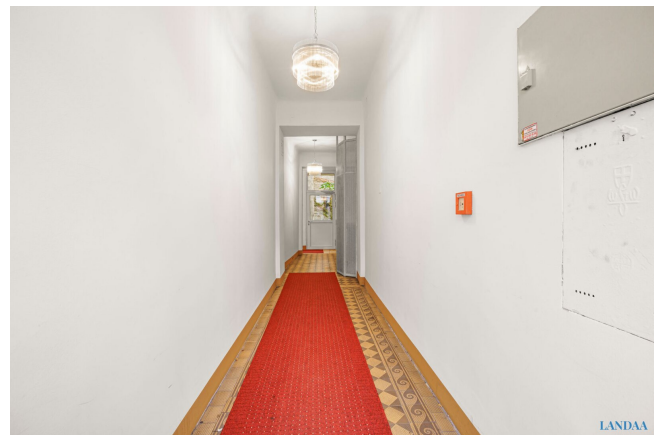
**Roman Babadschanov**

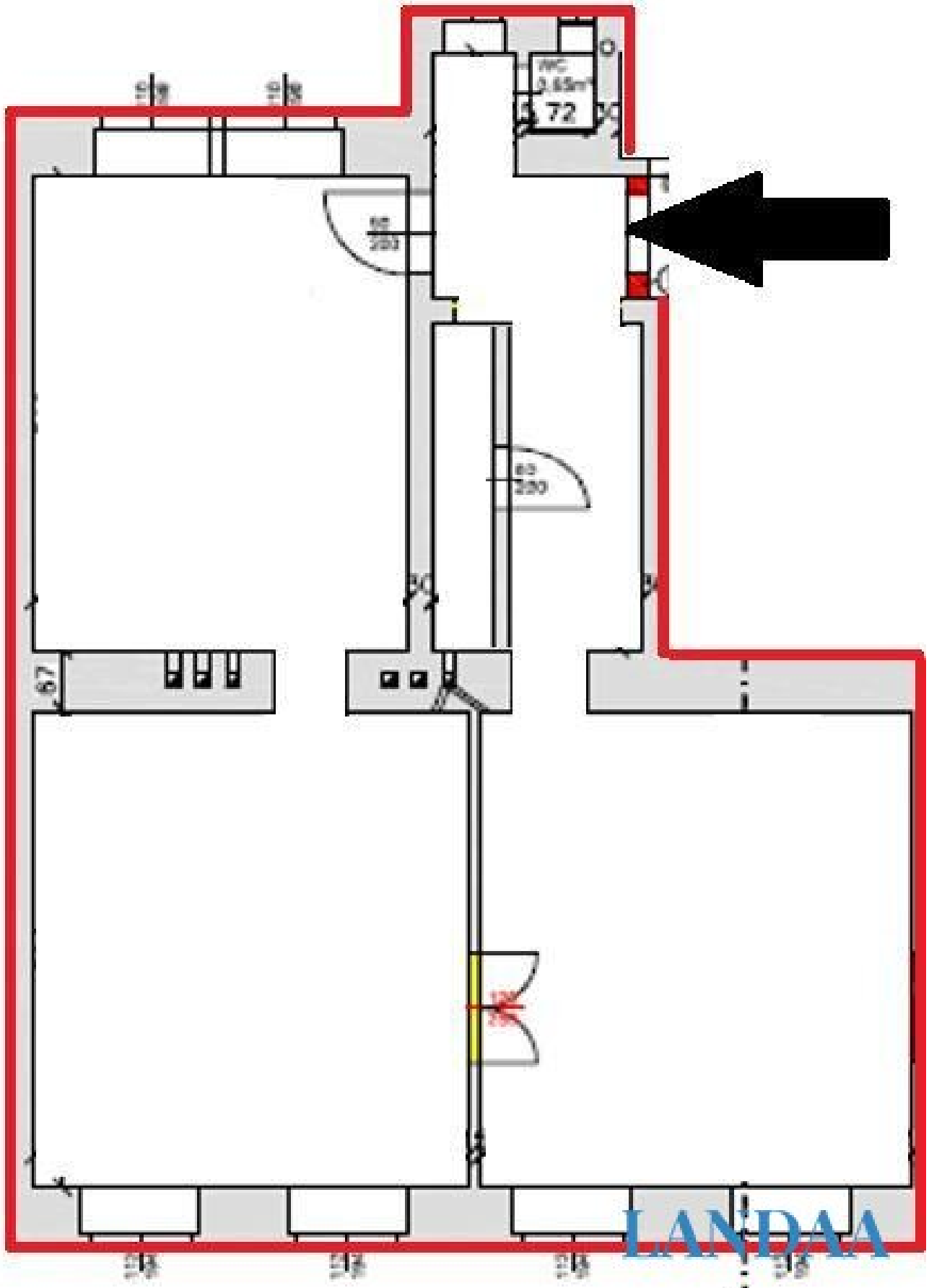
LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien











## Objektbeschreibung

Diese elegant sanierte 3-Zimmer-Wohnung vereint den zeitlosen Charme eines repräsentativen Altbaus mit hochwertiger, moderner Ausstattung. Auf rund 84 m<sup>2</sup> überzeugt der Grundriss mit einer großzügigen Wohnküche, zwei gleichwertig großen Schlafzimmern, einem separaten WC sowie einem geschmackvoll verfliesenen Badezimmer mit Dusche. Dank der Lage im 1. Liftstock und großformatiger Fenster ist die Wohnung außergewöhnlich hell – ideal für alle, die lichtdurchflutete Räume, klare Linien und erstklassige Materialien schätzen.

## Highlights

- **Erstbezug nach kompletter Generalsanierung**
- **Sehr hell** durch große Fensterflächen
- **Wohnküche** mit moderner, voll ausgestatteter Küche
- **Zwei große Schlafzimmer** – perfekt für Paare, Homeoffice oder kleine Familien
- **Getrenntes WC** und **Badezimmer mit Walk-in-Dusche**
- **Edler Parkettboden** in den Wohnräumen, **moderne Feinsteinzeugfliesen** in Bad & WC
- Gepflegtes **Altbauhaus mit Lift**
- **Beste Infrastruktur** und **hervorragende Verkehrsanbindung** im 3. Bezirk

## Ausstattung im Überblick

- Neue **Einbauküche** mit modernen Geräten
- **Parkettböden** in Wohn- und Schlafräumen
- **Hochwertige Fliesen** in Bad & WC
- **Erneuerte Elektrik** und **Sanitärinstallationen** (Generalsanierung)



**Mehrfachverglaste Fenster** (hell, ruhige Wohnqualität)

- **Lift** im Haus

**Zur Information: bei manchen Bildern handelt es sich hier um Visualisierungen!**

Gerne senden wir Ihnen **weiterführende Unterlagen** (Grundriss, Energiekennzahlen) und vereinbaren einen **Besichtigungstermin**.

**Landaa Immobilien GmbH** – Ihr Ansprechpartner für hochwertige Stadtwohnungen in Wien.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap