

## **Top-sanierte Eigentumswohnung mit perfekter Raumaufteilung – Nähe Landstraße & Rennweg**



**Objektnummer: 4777**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	53,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 148,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,60
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,46 €
<b>USt.:</b>	9,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

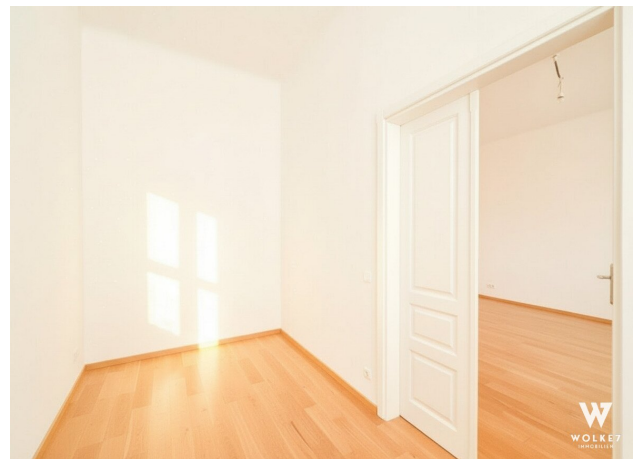
## Ihr Ansprechpartner



**Daria Savarinska**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T  
H  
G  
V









## Objektbeschreibung

### **Top-sanierte Eigentumswohnung mit perfekter Raumaufteilung – Nähe Landstraße & Rennweg**

Zum Verkauf gelangt eine lichtdurchflutete, hochwertig sanierte Eigentumswohnung in einer der beliebtesten Lagen des 3. Bezirks – nur wenige Minuten von Landstraße und Rennweg entfernt.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den direkten Straßenzugang mit eigener Haustür sowie die moderne Ausstattung. Sie wurde kürzlich vollständig renoviert und bietet stilvolles Wohnen auf rund 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ideal für Singles oder Paare, die modernes Wohnen in zentraler, ruhiger Lage schätzen.

Laut Auskunft der Hausverwaltung wird die Liftsanierung gemäß Beschluss der WEG im Jänner 2026 in Angriff genommen.

Die Kosten belaufen sich auf € 34.000,00 netto.

#### **Wohn-Highlights:**

- Wohnfläche: ca. 53 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Zustand: Erstbezug nach hochwertiger Sanierung ( 2023-2024)
- Stockwerk: Erdgeschoss (mit eigenem Straßenzugang & zusätzlichem Hauszugang)
- Heizung: Fußbodenheizung (digital steuerbar)
- Boden: Hochwertiger Eichenparkett
- Badezimmer: Edle italienische Marmorfliesen, Grohe-Armaturen
- Barrierefrei
- Kellerabteil vorhanden

#### **Raumaufteilung:**

- Küche/Vorraum – ca. 11 m²
- Wohnzimmer – ca. 25 m²
- Schlafzimmer – ca. 12 m²
- Badezimmer/WC – ca. 7 m²

### **Ausstattung:**

- Erstbezug nach vollständiger Sanierung
- Moderne Fußbodenheizung für gleichmäßigen Wohnkomfort
- Exquisites Badezimmer mit hochwertigen Materialien
- Elektrische Rollläden
- Eigener Eingang von der Straße
- Ruhige Innenlage trotz zentraler Adresse

### **\*Bilder mit Einrichtungsbeispiel KI-generiert\***

### **Lage & Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich im 03. Bezirk – in einer ruhigen Seitengasse (Eibahnstraße), eingebettet zwischen Landstraße, Rennweg und Wien Mitte. Diese zentrale Lage bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensgefühl und entspannter Wohnatmosphäre.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- U3 „Landstraße“ – ca. 10 Gehminuten
- S-Bahn „Rennweg“ – ca. 7 Gehminuten
- Straßenbahnlinien O, 71, Bus 74A in direkter Nähe

### **Umgebung:**

- Rochusmarkt & Wien Mitte The Mall – wenige Minuten entfernt
- Zahlreiche Restaurants, Cafés, Supermärkte und Apotheken
- Grünoasen wie der Botanische Garten und der Stadtpark in Gehweite

### ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 299.000,- Zzgl. obligatorische Ablöse für die Küche in Höhe von € 6.000,-**

**Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Daria Savarinska**

? Mobil.: +43 676 5354 889

? E-Mail: [d.savarinska@w7.immo](mailto:d.savarinska@w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***



We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **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 <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap