

**\*\*\*GUTE LAGE\*\*\* Altbaucharme trifft Stadtleben –  
großzügige 4-Zimmer-Wohnung nahe Rochusmarkt++**



**Objektnummer: 13912**  
**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 97,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,24
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	450,00 €

## Ihr Ansprechpartner

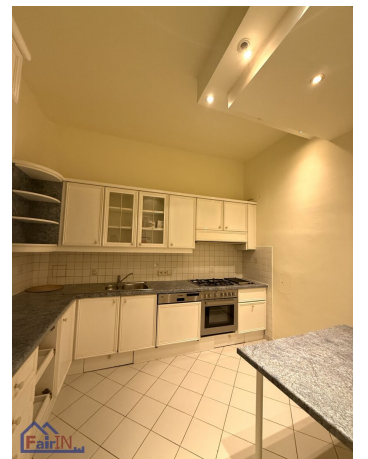
### **FAIRIN OG Team**

FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

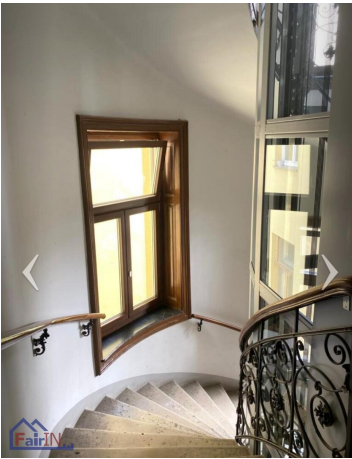
T +43 1 95 27513  
F +43 1 95 30 500

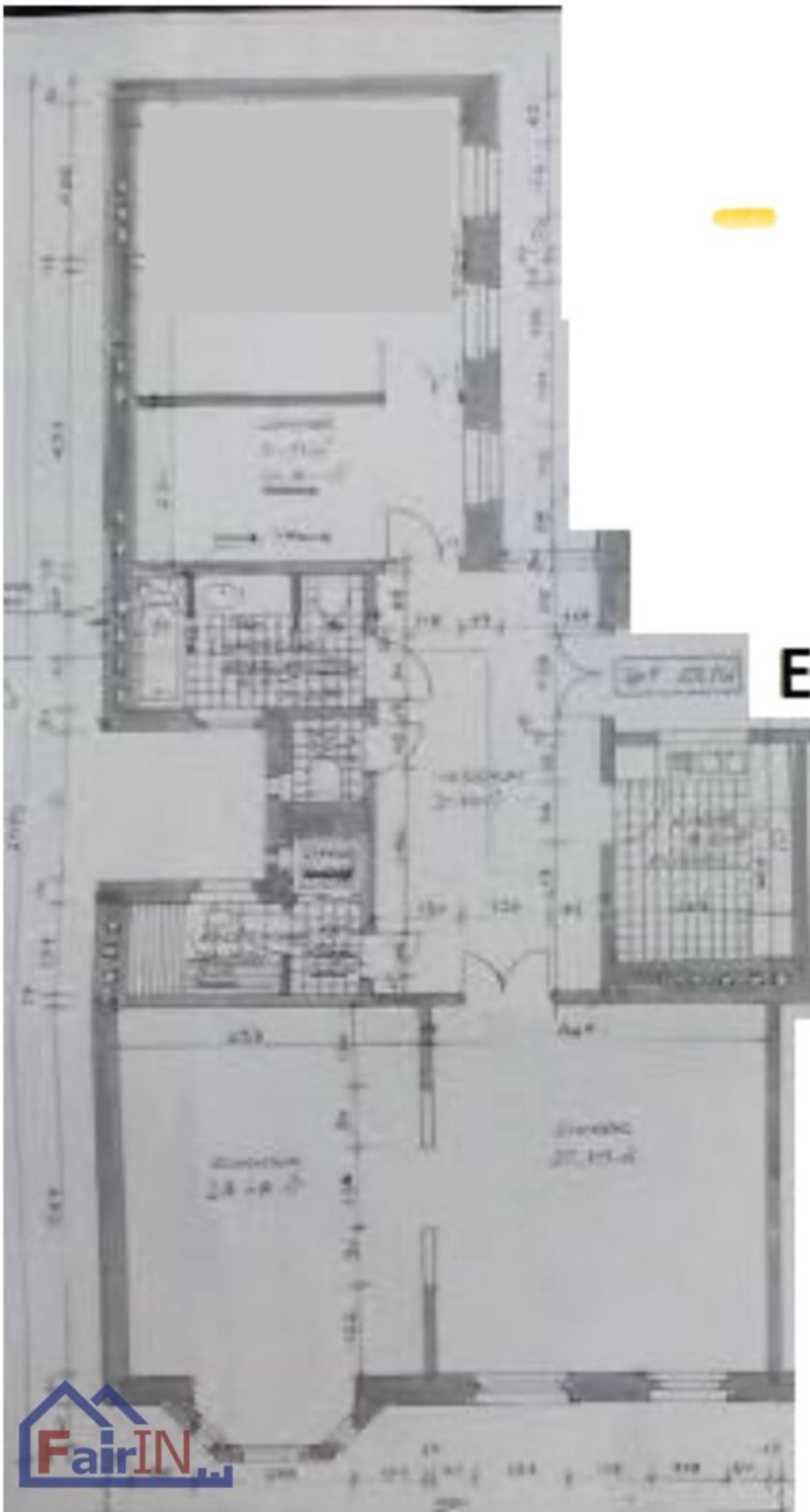
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Ei

## Objektbeschreibung

Diese helle, klassisch-elegante **4-Zimmer-Altbauwohnung mit Lift** vereint den unverwechselbaren Charme der Wiener Architektur mit modernem Wohnkomfort. Hohe Räume, Parkettböden und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen ein besonders angenehmes Wohnambiente in einer der begehrtesten Lagen des 3. Bezirks.

Ein besonderes Highlight ist die **eigene Sauna**, die für zusätzlichen Wohlfühlfaktor sorgt und den Alltag zu Hause in eine kleine Auszeit verwandelt.

**Ein Kellerabteil ist nicht Vorhanden...**

### Raumaufteilung

- Vorzimmer
- Großzügiges Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer
- Küche mit Essbereich
- Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken & Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Sauna

Die Küche mit Essbereich bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. Durch die großen Fensterflächen ist die Wohnung lichtdurchflutet und wirkt offen, einladend und freundlich.

### Ausstattung

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Gefliestes Bad & separates WC
- Separate Küche
- Waschmaschinenanschluss

- Eigene Sauna
- Lift im Haus

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks, nur wenige Schritte vom **Rochusmarkt** entfernt – einem der beliebtesten und lebendigsten Viertel Wiens.

In unmittelbarer Nähe:

- U-Bahnlinie U3 – **U3 Rochusgasse**
- Straßenbahn- & Busverbindungen
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen und Gastronomie
- Supermärkte, Apotheken und Ärzte
- Kindergärten und Schulen
- Rasche Anbindung in die Wiener Innenstadt

Diese Lage bietet die perfekte Kombination aus urbanem Lebensgefühl, bester Infrastruktur und hervorragender öffentlicher Anbindung.

## **Ihre persönliche Ansprechperson:**

Frau Karolina Demic

Mobil: [0667 337 80 19](tel:06673378019)

## **Kaufnebenkosten**

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

- 3,0 % Maklerhonorar + 20 % MwSt.
- ? Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

## **Rechtlicher Hinweis**

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Verbraucherrechte-Richtlinie 2011/83/EU bzw. des Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes (VRUG) vom 13.06.2014 genaue Unterlagen zu unseren Objekten sowie Besichtigungsmöglichkeiten erst dann zuschicken können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte (Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts nach § 11 FAGG) aufgeklärt wurden.

Nach Ihrer Anfrage erhalten Sie ein E-Mail mit genaueren Objektinformationen sowie einer Provisionsvereinbarung, die vor Besichtigung zu bestätigen ist. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Für Richtig- und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten gleichermaßen die Interessen des Käufers sowie des Verkäufers.

### **FairIN OG**

1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

Tel.: [+43 1 952 75 13](tel:+4319527513)

? [www.fairin.at](http://www.fairin.at)

Wenn Sie diese besondere Altbauwohnung persönlich kennenlernen möchten, freuen wir uns über Ihre Anfrage!

### **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 <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap