

**!!!PROVISIONSFREI!!! ERSTBEZUG NACH SANIERUNG I  
großzügige Außenfläche I U3 Nähe I edler Fischgrätparkett  
& Fußbodenheizung I Aufzug I perfekte öffentliche  
Anbindung**



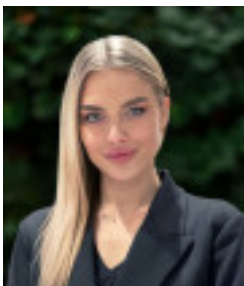
**Objektnummer: 16788**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien                        |
| Wohnfläche:                   | 91,47 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 35,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,84                           |
| Kaufpreis:                    | 649.000,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner



### Elina Strautmene

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

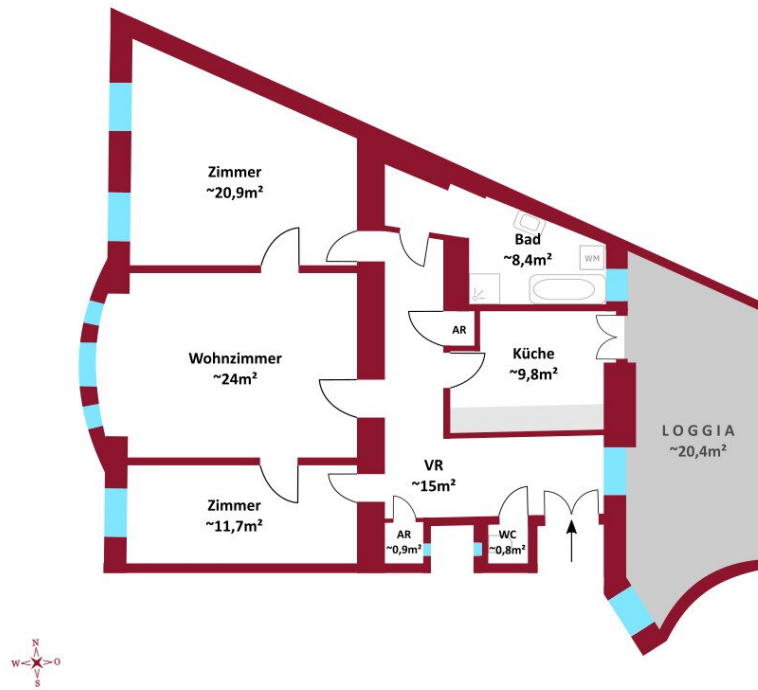
T +43 1 3709098  
H +43 664 99523313

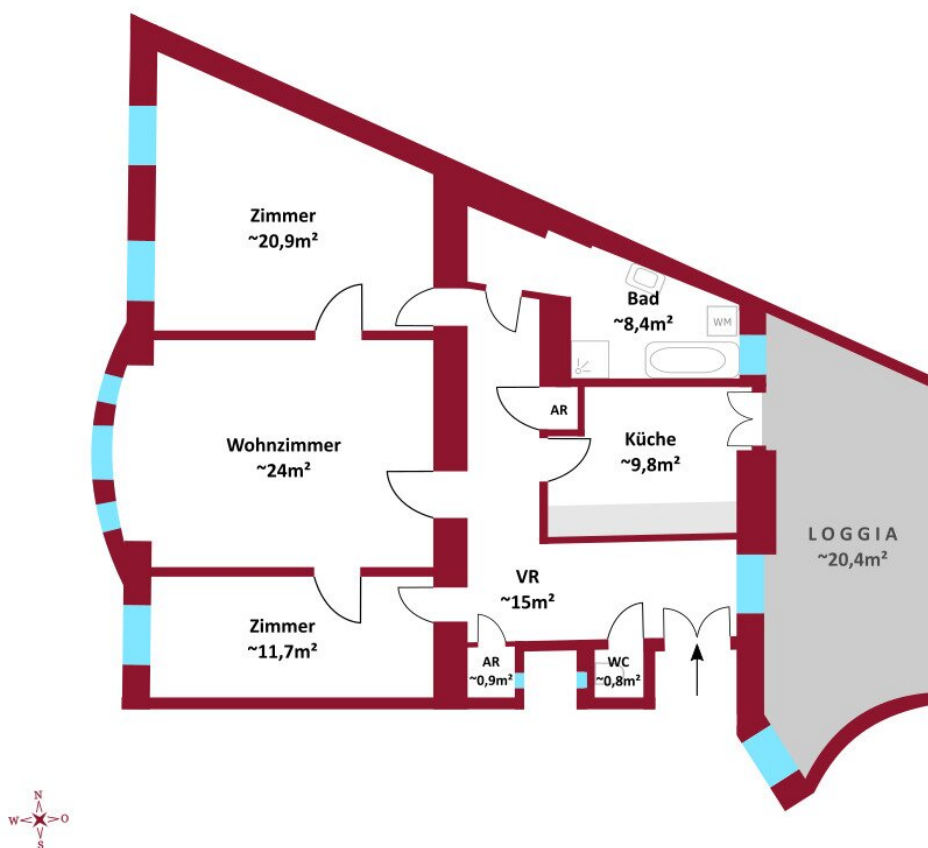
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Diese **wunderschöne, helle und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Altbauwohnung** mit einer großzügigen Aussenfläche liegt in einer der **begehrtesten Wohnlagen Wiens** – im beliebten Fasanviertel, einem der **attraktivsten Viertel des 3. Bezirks**. Der gepflegte, **wunderschöne Altbau** überzeugt durch seine zentrale Lage und eine **ausgezeichnete Verkehrsanbindung**, die höchsten Wohnkomfort garantiert. Die unmittelbare Nähe zum **Schloss Belvedere und dem Schweizergarten** vereint urbanes Leben mit **erholsamen Grünflächen**. **Zentrale Stadtteile**, zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** sowie ein **vielfältiges Freizeitangebot** sind schnell und bequem erreichbar und machen diese **Lage besonders lebenswert**.

Die **hochwertig generalsanierte Wohnung** überzeugt durch **erstklassige Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung**. Der **großzügige Wohnbereich** mit charmantem Altbauflair schafft eine einladende Atmosphäre und **viel Platz zum Wohlfühlen**. Die **separate, modern ausgestattete Küche** bietet **Zugang zu einer ca. 20 m<sup>2</sup> großen Loggia** und vereint **stilvolles Design mit hoher Funktionalität**. Zwei weitere helle Zimmer lassen sich **flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer** nutzen. Das elegante **Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche, sowie einem Tageslichtfenster ausgestattet**, ergänzt durch ein separates WC und einen praktischen Abstellraum. Sämtliche Räume sind **zentral begehbar, was optimalen Wohnkomfort garantiert**.

Die Wohnung vereint **historischen Charme mit modernem Komfort**: Elegantes Fischgrätparkett, großformatige Fliesen in der Küche und eine Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Dreifach verglaste Fenster bieten hohe Energieeffizienz, während **stilvolle Flügeltüren und klassische AltbauDetails** den besonderen Charakter der Räume unterstreichen. Zusätzlich steht ein Kellerabteil für praktischen Stauraum zur Verfügung.

### Ausstattung & Highlights:

- Erstbezug nach Sanierung
- Großzügige Loggia ca. 20 m<sup>2</sup>
- Zentrale Lage, Nähe U-Bahn
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster

- Hochwertiges Fischgrätparkett
- Fußbodenheizung
- Dreifach verglaste Fenster für beste Energieeffizienz
- Charaktervolle Flügeltüren mit klassische Altbaudetails
- Separates WC und praktischer Abstellraum
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

**Die 3 Zi. Wohnung teilt sich wie folgt auf:**

- Vorraum, ca. 15,02 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer, ca. 24 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1, ca. 20,89 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2, ca. 11,69 m<sup>2</sup>
- Badezimmer, ca. 8,41 m<sup>2</sup>
- Küche, ca. 9,80 m<sup>2</sup>
- Abstellraum, ca. 0,88 m<sup>2</sup>

- WC, ca. 0,78 m<sup>2</sup>
- Loggia, ca. 20,41 m<sup>2</sup>

### **Kaufpreis:**

Der Kaufpreis beträgt **649.000,-- Euro**.

Anlegerpreis beträgt **620.000,-- Euro zzgl. 20% USt.**

**!!!PROVISIONSFREI!!!**

### **Monatliche Kosten:**

- Betriebskosten: € 215,93
- Betriebskosten Lift: € 20,14
- Reparaturrücklage: € 126,42
- Darlehen Sanierungskosten: € 83,00
- Umsatzsteuer: € 23,61

Gesamtkosten pro Monat: € 469,10

### **Energieausweis:**

Der Energieausweis bestätigt einen Heizwärmebedarf (HWB) von 35,1 kWh/m<sup>2</sup>a, was der Energieklasse B entspricht.

### **Einkaufsmöglichkeiten:**

- Supermärkte: Mehrere Filialen, wie z. B. BILLA und SPAR, sind in wenigen Gehminuten erreichbar.
- Apotheken: Die Apotheke am Rennweg befindet sich in unmittelbarer Nähe.
- Post: Die Postfiliale 1037 Wien am Rennweg 1 ist nur wenige Minuten entfernt.
- Banken: Diverse Bankfilialen und Geldautomaten sind in der Umgebung vorhanden.

### **öffentliche Verkehrsmittel:**

- U-Bahn: U3 Schlachthausgasse,
- S-Bahn: Wien Rennweg (Linien S1, S2, S3, S7),
- Straßenbahn: Linien 71, 18 und O,
- Bus: Linie 74A

**Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 99523313](tel:066499523313) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap