

**!!!PROVISIONSFREI!!! ERSTBEZUG NACH SANIERUNG I
nähe U3 I edler Fischgrätparkett & Fußbodenheizung I
zentral begehbar I Aufzug I perfekte öffentliche Anbindung**



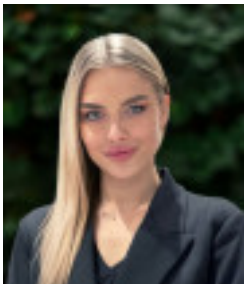
Objektnummer: 16789

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Wohnfläche:	81,81 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	529.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



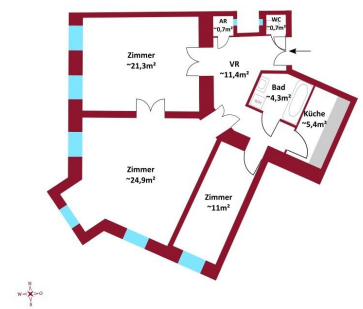
Elina Strautmane

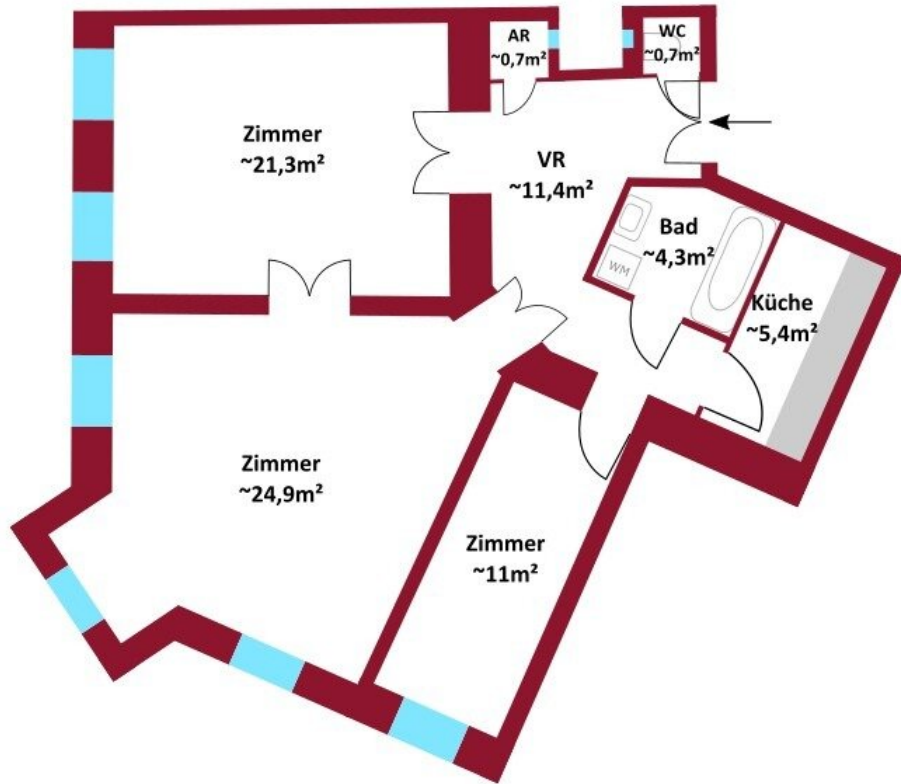
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

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** 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.

Diese **hochwertig generalsanierte Wohnung** besticht durch erstklassige Materialien und eine **durchdachte Raumaufteilung**. Der **großzügige Wohnbereich** schafft eine einladende Atmosphäre und viel Platz zum Wohlfühlen. Die separate, **modern ausgestattete Küche mit Markengeräten** verbindet Funktionalität und stilvolles Design. Zwei weitere helle Zimmer bieten flexible **Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer**. Das elegante Badezimmer ist mit einer **Badewanne** ausgestattet, ein **separates WC sowie ein praktischer Abstellraum** runden das Raumangebot ab. Sämtliche Räume sind zentral begehbar, was **optimalen Wohnkomfort** garantiert.

Die Wohnung vereint **modernen Komfort mit historischem Flair**: Fischgrätparkett, **großformatige Fliesen** in Küche sowie eine **Fußbodenheizung** sorgen für ein **angenehmes Wohnklima** zu jeder Jahreszeit. Dreifach verglaste Fenster gewährleisten optimale Energieeffizienz. **Charaktervolle Flügeltüren** und weitere klassische AltbauDetails unterstreichen den besonderen Charme der Räume. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung & Highlights:

- Erstbezug nach Sanierung
- Zentrale Lage Nähe U-Bahn
- Hochwertiges Fischgrätparkett
- Fußbodenheizung für behagliches Wohnklima zu jeder Jahreszeit

- 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. 11,43 m²
- Wohnzimmer, ca. 24,92 m²
- Zimmer 1, ca. 21,31 m²
- Zimmer 2, ca. 11,01 m²
- Badezimmer, ca. 4,29 m²
- Küche, ca. 5,4 m²
- Abstellraum, ca. 0,73 m²
- WC, ca. 0,72 m²

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt **529.000,-- Euro**.

Anlegerpreis beträgt **499.000,-- Euro zzgl. 20% USt.**

!!!PROVISIONSFREI!!!

Monatliche Kosten:

- Betriebskosten: € 157,89
- Betriebskosten Lift: € 14,73
- Reparaturrücklage: € 92,45
- Darlehen Sanierungskosten: € 60,69
- Umsatzsteuer: € 17,26

Gesamtkosten pro Monat: € 343,02

Energieausweis:

Der Energieausweis bestätigt einen Heizwärmebedarf (HWB) von 35,1 kWh/m²a, 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

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