

**Helle, gemütliche 2-Zimmer Wohnung, 70m<sup>2</sup> im Herzen des  
3. Bezirks!**



**Objektnummer: 3479/2413**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 89,55 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,78
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	176,02 €
<b>USt.:</b>	20,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

13.284,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Erwin Meerwald**

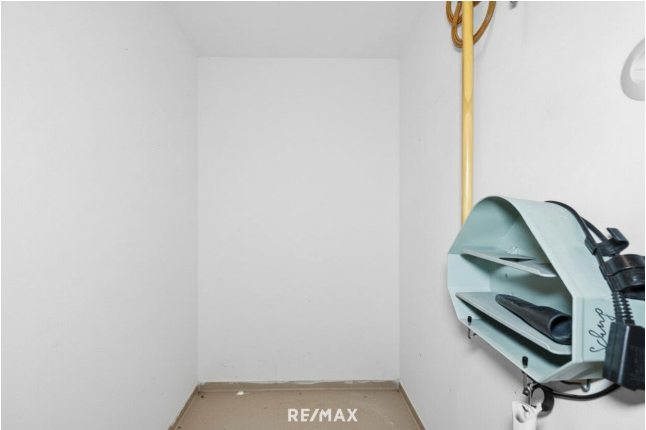
REMAX Trend  
Landstraßer Hauptstraße 107  
1030 Wien







RE/MAX

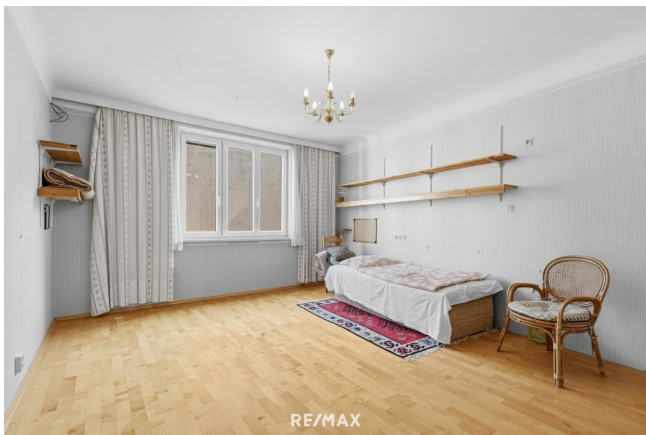


RE/MAX



RE/MAX





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine lichtdurchflutete, ruhig gelegene 2-Zimmer-Wohnung. Sie befindet sich im 5. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch ihre angenehme Wohnatmosphäre sowie eine funktionale Raumaufteilung.

Die Wohnung besticht durch ihre helle Ausrichtung und die ruhige Lage, wodurch ein hohes Maß an Wohnqualität geboten wird.

Für wohlige Wärme sorgt ein voll funktionstüchtiger Meller-Kachelofen, der zusätzlich ein behagliches Ambiente schafft. Ergänzend dazu ist ein Gasanschluss vorhanden, wodurch zukünftige Anpassungen des Heizsystems flexibel möglich sind.

Die Wohnung verfügt über eine durchdachte Grundrissgestaltung:

- Vorraum – zentraler Zugang zu allen Räumen
- Wohnzimmer – hell und einladend
- Schlafzimmer – ruhig gelegen
- Separate Küche
- Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum – zusätzlicher Stauraum

### Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in ausgezeichneter Lage im **3. Bezirk (Landstraße)** – einem der gefragtesten Wohnbezirke Wiens. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur sowie eine ideale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz aus.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Nahversorger und Einkaufsmöglichkeiten
- Cafés, Restaurants und diverse Freizeitangebote
- Öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn, Straßenbahn, Bus)
- Grünflächen und Erholungsräume

Die Innenstadt ist in kurzer Zeit erreichbar, was die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren besonders attraktiv macht.

Diese Wohnung eignet sich ideal für:

- Singles oder Paare
- Stadtliebhaber
- Anleger mit Fokus auf stabile Vermietbarkeit

Dank der soliden Grundstruktur und der vorhandenen Anschlüsse bietet die Immobilie attraktives Entwicklungspotenzial und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

### **Finanzierung:**

Sie wollen sich das Angebote einholen und das mühsame Vor- und Nachteile analysieren ersparen? Wir haben Finanzierungspartner, die gerne als Vermittler zwischen Ihnen und verschiedenen Banken agieren. Diese holen für Sie Angebote ein, vergleichen, verhandeln und zeigen Ihnen die Optionen, die Ihren Anforderungen entsprechen und die besten Konditionen aufweisen. Sie haben somit mehr Möglichkeiten. [Zum Kreditvergleich hier klicken!](#)

### **Anfragen:**

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren

Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. Email Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

### **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

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 <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap