

**Exklusive Eigentumswohnung mit hochwertiger
Ausstattung in Toplage des 3. Bezirks**



Objektnummer: 5309

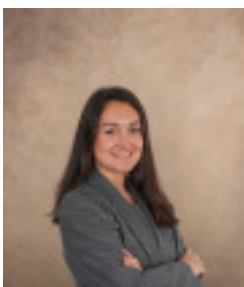
Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1953
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,56 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	895.000,00 €
Betriebskosten:	337,00 €
USt.:	33,70 €
Provisionsangabe:	

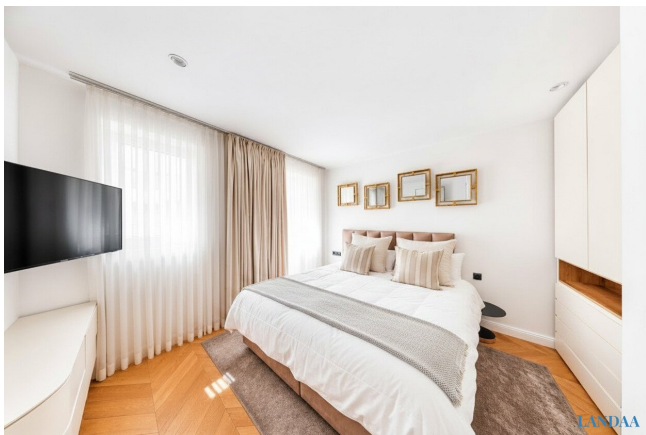
3% des Kaufpreises

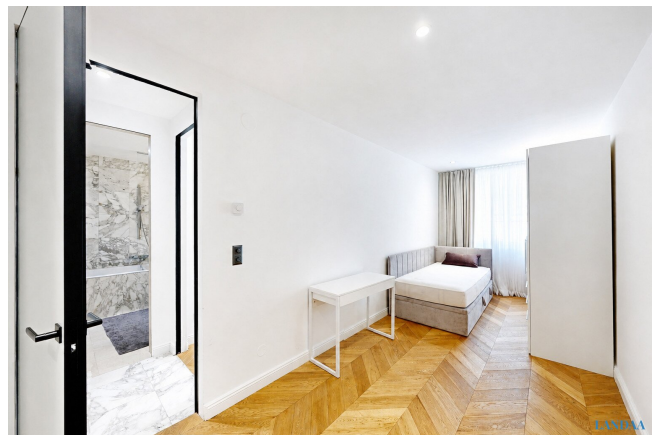
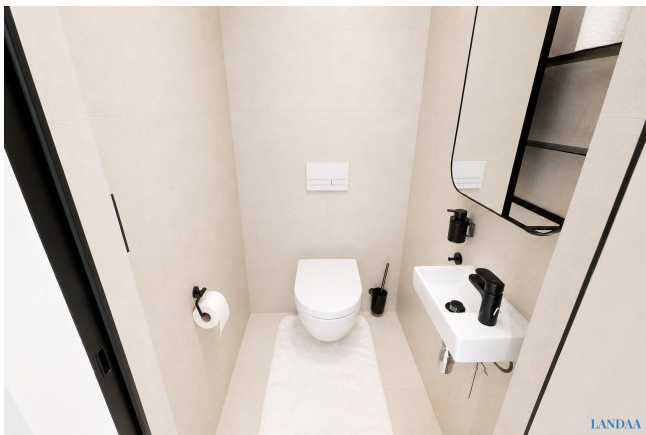
Ihr Ansprechpartner



Elza Hallett

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine stilvoll sanierte und hochwertig ausgestattete Eigentumswohnung in begehrter Wohnlage des 3. Wiener Gemeindebezirks.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses mit Lift und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 89,56 m². Die durchdachte Raumaufteilung sowie die moderne Ausstattung machen dieses Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders attraktiv.

Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche überzeugt durch modernes Design und helle Räume. Drei weitere Zimmer ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Die Immobilie verfügt über zwei elegant ausgestattete Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum. Hochwertige Parkettböden, moderne Fliesen und eine geschmackvolle Möblierung unterstreichen den exklusiven Charakter der Wohnung.

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 89,56 m²
- 4 Zimmer
- 2 Badezimmer
- Gäste-WC
- Lift
- gepflegter Zustand
- hochwertige Ausstattung
- absolute Ruhelage

Die Lage in der Strohgasse bietet eine hervorragende Infrastruktur und hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Dank der zentralen Lage und der hochwertigen Ausführung stellt diese Immobilie eine nachhaltige Wertanlage mit ausgezeichnetem Entwicklungspotenzial dar.

Gerne steht Ihnen Frau Hallett bei Fragen oder einem zeitnahen Besichtigungswunsch unter 0699/10 81 54 53 zur Verfügung!

Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf www.landaa.at

Zur Veranschaulichung wurden die Originalfotos teilweise mittels KI virtuell eingerichtet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap