

## **Ruhige Altbauwohnung in Hoflage mit Lift im beliebten 3. Bezirk**



**Objektnummer: 5606**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1906                              |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 39,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 115,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,04                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 195.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 109,38 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 10,94 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kotthaus**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 664 881 866 77











## Objektbeschreibung

### **Ruhige 39 m<sup>2</sup> Altbauwohnung mit Lift in Hoflage im beliebten Fasanviertel (3. Bezirk)**

Zum Verkauf gelangt eine charmante, ca. 39 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Altbauwohnung in einem gepflegten Gründerzeithaus aus der Jahrhundertwende. Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock und überzeugt durch ihre absolute Hofruhelage sowie eine gut durchdachte Raumaufteilung.

Die Lage im Fasanviertel, nahe dem Botanischen Garten Wien, bietet eine sehr angenehme Wohnqualität mit guter Infrastruktur und ausgezeichnete öffentlicher Anbindung. Straßenbahn- und S-Bahn-Verbindungen befinden sich in der Nähe, ebenso Einkaufsmöglichkeiten und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Zudem stehen in der Umgebung ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Wohnung liegt im 3. Bezirk, Landstraße, und verbindet ruhiges Wohnen im Innenhof mit der Nähe zu urbanen Hotspots und Grünflächen.

### **Raumaufteilung und Ausstattung**

- Wohnzimmer mit Küchenbereich
- Küche ausgestattet mit Geschirrspüler
- Kabinett mit maßgefertigtem Hochbett vom Tischler sowie darunterliegendem Stauraum
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- WC separat
- Kellerabteil vorhanden

Die Wohnräume sind mit Parkettboden ausgestattet und wirken freundlich sowie einladend.

## Highlights

- Hofruhelage in gepflegtem Gründerzeithaus
- 2.Liftstock
- Tischler-Hochbett mit Stauraum
- Gute öffentliche Anbindung (Straßenbahn, S-Bahn)
- Nähe zum Botanischen Garten
- Gute Infrastruktur
- Ausreichend Parkplätze in der Umgebung
- Niedrige Betriebskosten: ca. 166 € pro Monat inkl. Rücklage

Eine ideale Wohnung für Singles, Paare oder als Anlageobjekt in gefragter Lage im 3. Bezirk.