

**SEHR BEGEHRTE LAGE IN 1080:
3-Zimmer-Neubauwohnung - Guter, gepflegter Zustand -
Hohe Stockwerkslage**



Objektnummer: 17299

Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,22 m ²
Nutzfläche:	82,22 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	548.500,00 €
Betriebskosten:	175,81 €
Heizkosten:	87,68 €
USt.:	33,04 €
Provisionsangabe:	

19.746,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Luschnig

engelreal immobilien gmbh





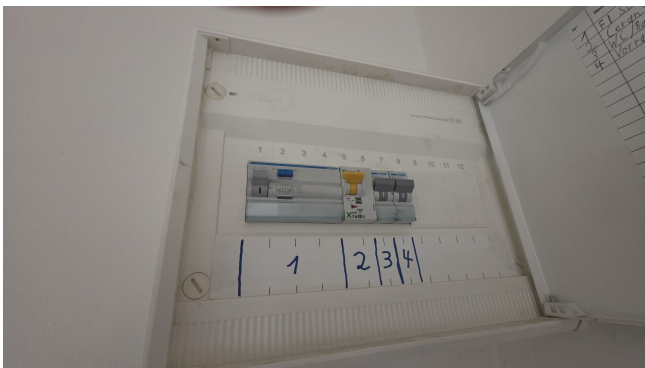














This architectural floor plan shows a building layout with several rooms and corridors. The rooms are labeled as follows:

- KÜ** (Kitchen): 9'35"
- ZI** (Bedroom): 12'67"
- KAB** (Bedroom): 9'31"
- VR** (Living Room): 12'95"
- ZI** (Bedroom): 33'78"
- WC** (Toilet): 3'04"
- B** (Bathroom): 3'04"

The plan also includes a central corridor labeled **(10)** and a large area at the bottom labeled **82'22 M2**. Various dimensions and measurements are provided throughout the plan, including wall thicknesses (e.g., 7, 20, 25) and room areas (e.g., 314, 336, 171, 191, 25, 140, 194, 552, 612). A scale bar is located at the bottom right of the plan.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese sehr gepflegte 3-Zimmer-Neubauwohnung (Zimmer getrennt begehbar) in gesuchter Lage des 8. Bezirks und hoher Stockwerkslage (Personenlift vorhanden).

Bitte beachten Sie:

Unter den Bildern sind KI-generierte Möblierungsbeispiele, um einen besseren Eindruck der Einrichtungsmöglichkeiten zu geben.

VEREINBAREN SIE NOCH HEUTE IHREN PERSÖNLICHEN BESICHTIGUNGSTERMIN

- ICH FREUE MICH AUF IHRE ANFRAGE

Diese Wohnung zeichnet sich u.a. durch folgende Merkmale aus:

- **ansprechende Raumanordnung** (3 getrennt begehbare Zimmer)
- **guter, sehr gepflegter Gesamtzustand**
- **voll ausgestattete Küche** (mit kleinem Ausziehetisch)
- **hohe Stockwerkslage** (4. Liftstock)
- gepflegte Sanitärräume (Badezimmer und WC)
- **großer Wohnraum** (ca. 34 m²)
- große Fensterflächen in allen Zimmern und der Küche
- alle Fenster mit dreifach Verglasung
- Sicherheitstüre

- Videogegegensprechanlage

Haus:

Das Gebäude ist sowohl innen als auch außen in gutem Zustand.

Mit dem Personenlift kommen Sie bequem zur Wohnung in den 4. Liftstock.

Lage:

Das Objekt liegt in bester Wiener Stadtlage in der Laudongasse (Ecke Lederergasse).

Dieser Standort zeichnet sich durch seine sehr gute Wohnqualität, die optimale Verkehrsanbindung sowie seine umfassenden Nahversorgungsmöglichkeiten aus.

Supermärkte, Drogerien, Bäckereien, Kaffeehäuser, Banken, sowie andere Geschäfte für den täglichen Gebrauch und diverse Restaurants befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Durch die Straßenbahnlinien 2, 5, 43 und 44 sowie die Buslinie 13A (Anbindung zu U2, U3, U6) sind Sie sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Auch die Wiener Innenstadt ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch zu Fuß schnell erreicht.

VERPASSEN SIE NICHT DIESE GELEGENHEIT

- FORDERN SIE UNVERBINDLICH WEITERFÜHRENDE UNTERLAGEN AN

Vereinbaren Sie noch heute Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin um sich einen persönlichen Eindruck von diesem Topobjekt zu machen.

Ich freue mich auf Ihren Anruf oder Ihre Anfrage!

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte

Stefan Luschnig unter **0676 - 554 0 884** bzw. per Email an **sl@engelreal.at**

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere weiteren Angebote zu verschaffen.

Courtagepassus:

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Courtage in Höhe von 3% des Gesamtkaufpreises zzgl. gesetzl. USt. ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäftes fällig und vom Käufer an die Firma engelreal immobilien gmbh zu bezahlen.

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung

Grundbucheintragungsgebühr: 3,5%

Grunderwerbsteuer: 1,1%

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap