

**ELEGANTE 7 ZIMMER-WOHNUNG - GROSSZÜGIG,
RENOVIERUNGSBEDÜRFTIG, MIT KLEINEM BALKON**



Objektnummer: 4760/531

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1909
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	245,05 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 96,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Betriebskosten:	404,52 €
USt.:	44,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Reithofer

Per.Fact Immo E.U.
Kaunitzgasse 9/5-6
1060 Wien

















Objektbeschreibung

Das Potential dieser Wohnung spiegelt nicht nur die außergewöhnliche Größe von ca. 245 m² und den sieben großteils **zentral begehbaren Zimmern** wider - es sind die Raumaufteilung, die **Raumhöhe von ca. 3,60 m**, die **Original-Flügeltüren** sowie die **ruhige und doch absolut verkehrsgünstige Lage** beim Esteplatz - nicht weit vom Bahnhof Landstraßer Hauptstrasse -, die die Liegenschaft attraktiv machen.

Die Wohnung ist **renovierungsbedürftig**:

- die **originalen Parkettböden** sind abgenützt, aber nicht beschädigt und können abgeschliffen werden,
- die Fenster wurden immer gepflegt und warten auf ihren nächsten Anstrich,
- die Nassräume - Bäder und WCs - entsprechen nicht dem heutigen Standard,
- die Gasterme ist funktionstüchtig und wurde laufend servisiert.

Ein kleiner Klopfb- bzw. Raucherbalkon rundet das großzügige Raumangebot ab. Sie haben die Chance, die Wohnung nach Ihren eigenen Vorstellungen und Wünschen gestalten.

Aufgrund der optimalen Raumaufteilung bietet sich die Wohnung auch **als Ordination oder Kanzlei** an, die Lage zum Justizzentrum Wien Mitte ist für eine solche Nutzung sicher von großem Vorteil.

Im Haus wurden alle Steigleitungen erneuert und der Aufzug originalgetreu renoviert.

LAGE:

Nicht nur durch die Lage in den Nähe des **Bahnhofs Wien Mitte mit U-Bahn, S-Bahn, Strassenbahnen, Bussen und den CAT auf den Flughafen** punktet die Wohnung. **Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten** und auch das **Justizzentrum Wien Mitte** befinden sich in unmittelbarer Nähe. **Supermärkte, Bäckereien** und ein **Einkaufszentrum** sorgen für eine optimale Nahversorgung.

Mit der **Nähe zu Prater** haben Sie schnellen Zugang zum großen innerstädtischen Grün-Erholungsgebiet.

Auch ein **Parkhaus** befindet sich in ca. 100 Metern Entfernung.

Für weitere Fragen oder persönliche Besichtigungswünsche freue ich mich auf Ihre Rückmeldung unter reithofer@perfect-immo.at oder +43 (0)664 8475656.

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap