

**RARITÄT - Naschmarkt - U4/Kettenbrückengasse -  
Perfekte 3-Zimmer-Wohnung - 3. Stock**



**Objektnummer: 960/69513**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 123,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,50
<b>Kaufpreis:</b>	475.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,59 €
<b>USt.:</b>	11,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexander Kepka**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

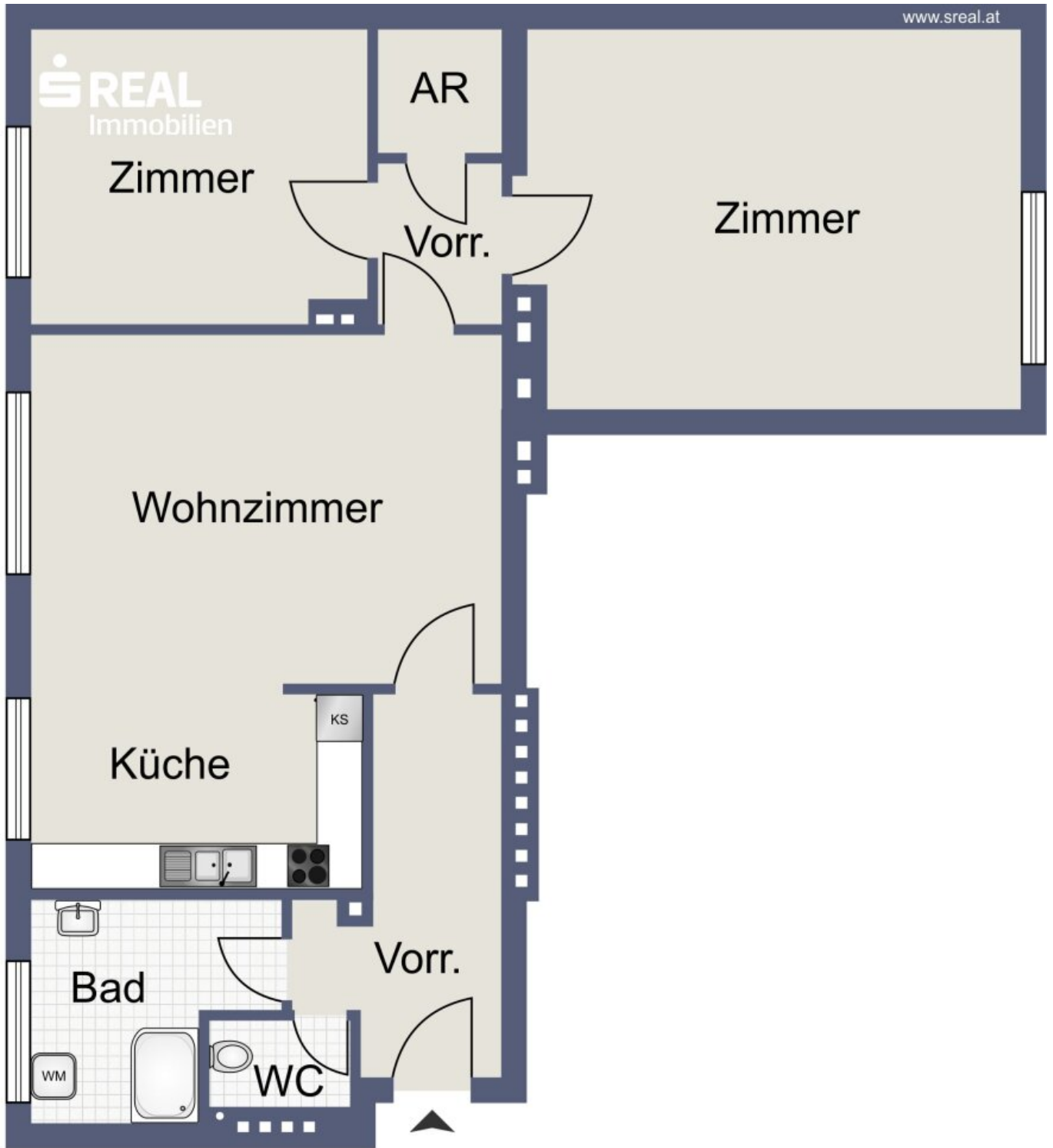
T +43 (0)5 0100 - 26330



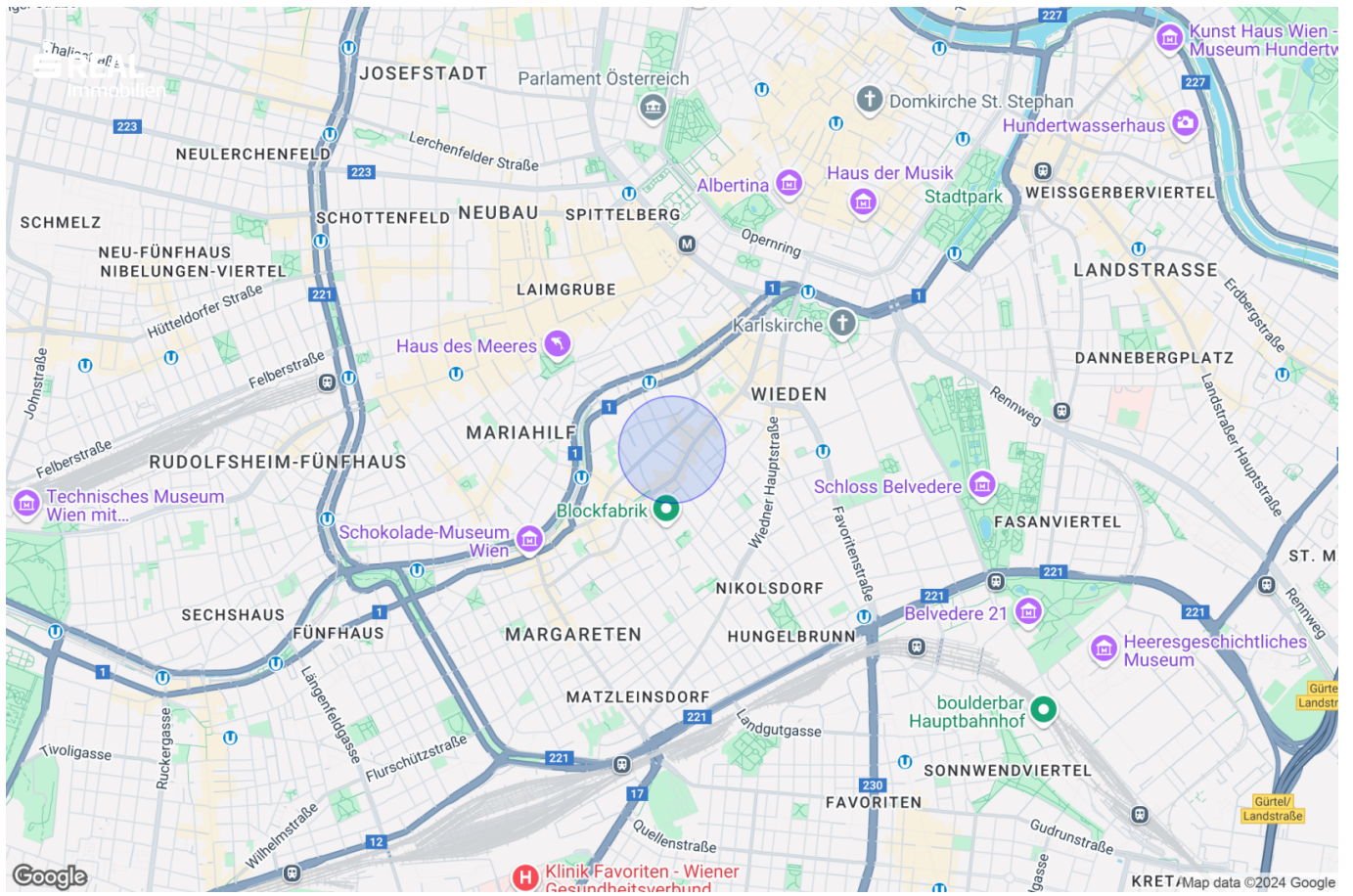








Skizze Wohnung





## Objektbeschreibung

Sie suchen eine schöne 3-Zimmer-Wohnung mit ausgezeichnetem Grundriss in ruhiger, zentraler Lage?

Die Lage ist sensationell. Das ca. 1958 errichtete Haus befindet sich maximal 5 Gehminuten entfernt von der Station U4/Kettenbrückengasse und vom Naschmarkt.

Die Wohnung liegt im 3. und vorletzten Stock OHNE Lift.

Sie ist wunderbar hell und sonnig.

Das Wohnzimmer mit offener Küche und ein weiteres Zimmer sind westseitig orientiert und man genießt einen schönen Blick in den grünen Hof mit Baumbestand.

Die Wohnung bietet:

- ein großes Wohnzimmer mit offener Küche (ca. 28 m<sup>2</sup>)
- zwei schöne (Schlaf-) Zimmer (21,44 m<sup>2</sup> und 12,21 m<sup>2</sup>)
- ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss und Fenster (Tageslicht!)
- ein WC
- einen praktischen Abstellraum
- einen freundlichen Vorraum.

Die Heizung erfolgt über eine Gasetagenheizung.

Ein großes Kellerabteil steht zur Verfügung.

Die aktuellen monatlichen Betriebskosten inklusive Rücklage sind günstig und betragen nur € 166,63.

360° Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3101809?accessKey=67ea>

Die Lage ist perfekt. Spazieren Sie zu Fuß zum Naschmarkt, in die Innenstadt oder zum Margarethenplatz und genießen Sie die große Auswahl an individuellen Geschäften, Restaurants und Bars.

Mit dem Naschpark entsteht demnächst ein attraktives Grünareal mit hohem Erholungswert unmittelbar anschließend an den Naschmarkt mit seinem Bauernmarkt.

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: U4/Kettenbrückengasse und Bus 59A.

Sie suchen eine sympathische Wohnung in einem der begehrtesten Bezirke von Wien? Dann sehen Sie sich diese charmante Wohnung unbedingt an.

Sie benötigen einen Kredit? Als Immobiliendienstleister der ERSTE Bank helfen wir Ihnen gerne weiter und belohnen Sie mit einer € 300,-- Gutschrift.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap