

## **Kleine Stadtwohnung perfekt - gleich beim Belvedere und Schweizergarten**



**Objektnummer: 8131/92252**

**Eine Immobilie von RED REAL ESTATES DEVELOPMENT  
Bauträger und Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 48,87 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

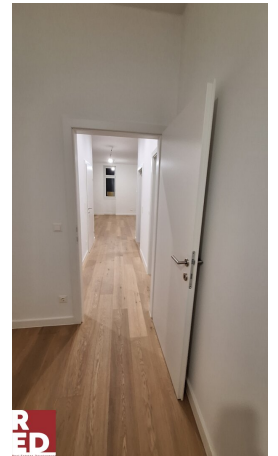


**Dipl.Ing. Stella Lessmann**

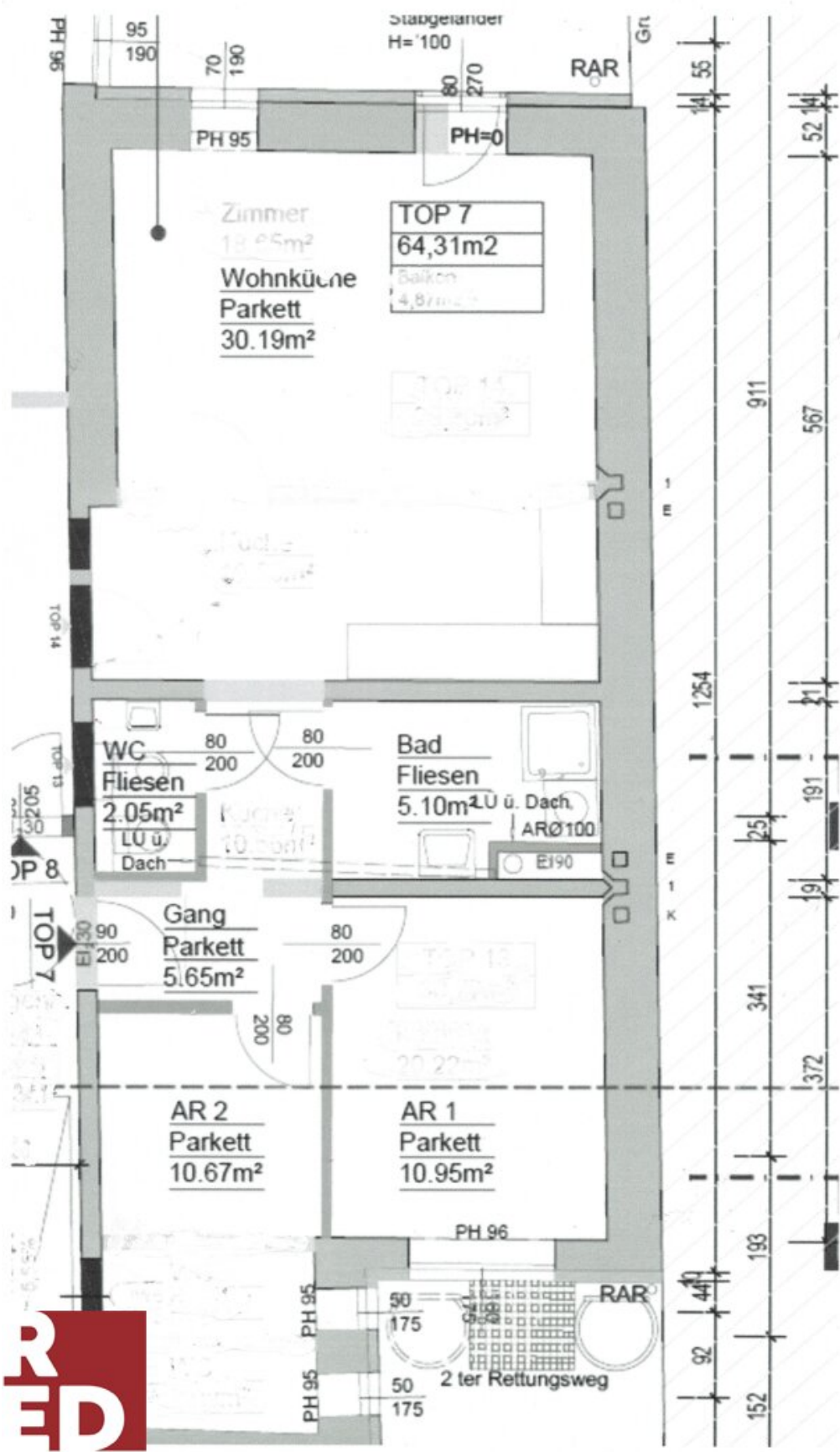
RED REAL ESTATES DEVELOPMENT Bauträger und Immobilien GmbH  
Sterngasse 3 / 2 / 6  
1010 Wien

H +43 676 5063031









## Objektbeschreibung

Wenn Sie den Altbauflair lieben, jedoch auf moderne Ausgestaltung wert legen, dann ist das hier genau das Richtige für Sie. Das gesamte Haus unterzog sich eine Sanierung. So wurden die Fassaden gedämmt, sämtliche Steigleitungen instand gesetzt und Lift eingebaut. Schon nach dem Entre öffnet sich über den Vorraum 2 getrennt begehbare Zimmer, sowie das Wc und das Bad mit bodengleicher Dusche. Im Anschluß folgt der große Wohn/Essraum mit einer bereits eingebauten Küche. Nicht nur ein Fenster sondern auch ein französischer Balkon schließt das Ganze ab. Hier läßt es sich vom Stress des Alltags abschalten und Kraft für den nächsten Tag tanken. Ideal auch für Menschen, die die Annehmlichkeiten der Stadt genießen wollen, jedoch nicht auf die grüne Oase des Belvedere-Gartens oder des Schweizergarten verzichten möchten. Hier ist einfach Beides ideal zusammen geführt.

**Diese Wohnung ist eine von 15 Wohnungen mit unterschiedlichen Größen , teilweise mit Loggias.**

**Desweiteren gibt es noch 4 Maisonette Dachgeschoßwohnungen**

**Wohnungen im Hause mit annähernd gleichen Grundrissen : 70,82m<sup>2</sup>- 83,71m<sup>2</sup>**

EG	Top 1	70,82m <sup>2</sup>	3 Zimmer	Preis € 389.000,- mit Loggia 3,03m <sup>2</sup>
1. OG	Top 5	83,20m <sup>2</sup>	3 Zimmer	Preis € 549.000,- mit Loggia 19,11m <sup>2</sup>
2. OG	Top 9	82,97m <sup>2</sup>	3 Zimmer	Preis € 579.000,- mit Loggia 18,61m <sup>2</sup>
3. OG	Top13	83,71m <sup>2</sup>	3 Zimmer	Preis € 599.000,- mit Loggia 18,85m <sup>2</sup>

**Wohnungen im Hause mit annähernd gleichen Grundrissen : 64,71m<sup>2</sup> - 65,89m<sup>2</sup>**

EG	Top 2	65,32m <sup>2</sup>	2,5 Zimmer	Preis € 359.000,-
1. OG	Top 6	64,71m <sup>2</sup>	2,5 Zimmer	Preis € 379.000,-
2. OG	Top10	65,91m <sup>2</sup>	2,5 Zimmer	Preis € 399.000,-
3. OG	Top14	65,89m <sup>2</sup>	2,5 Zimmer	Preis € 419.000,-

**Wohnungen im Hause mit annähernd gleichen Grundrissen : 63,01m<sup>2</sup> - 64,46m<sup>2</sup>**

EG	Top 3	63,01m <sup>2</sup>	3 Zimmer	Preis € 359.000,- mit Balkon
----	-------	---------------------	----------	------------------------------

1.OG Top 7 63,02m<sup>2</sup> 3 Zimmer Preis € 379.000,- mit Balkon das ist die Wohnung im Expose

2.OG Top11 63,02m<sup>2</sup> 3 Zimmer Preis € 399.000,- mit Balkon

3.OG Top15 64,46m<sup>2</sup> 3 Zimmer Preis € 429.000,- mit Balkon

**Wohnungen im Hause mit annähernd gleichen Grundrissen: 59,64m<sup>2</sup> - 63,03m<sup>2</sup>**

EG Top 4 59,64m<sup>2</sup> 2 Zimmer Preis € 379.000,- mit Balkon 6,78m<sup>2</sup>

1.OG Top 8 61,67m<sup>2</sup> 2 Zimmer Preis € 399.000,- mit Balkon 6,78m<sup>2</sup>

3.OG Top16 63,03m<sup>2</sup> 2 Zimmer Preis € 429.000,- mit Balkon 6,78m<sup>2</sup>

**DACHGESCHOSS-Maisonette-Wohnungen:**

1.DG Top17 113,75m<sup>2</sup> 3 Zimmer Preis € 749.000,- mit Terrasse 9,15m<sup>2</sup>

Top18 109,53m<sup>2</sup> 3 Zimmer Preis € 699.000,- mit Terrasse 5,35m<sup>2</sup>

Top20 95,47m<sup>2</sup> 2 Zimmer Preis € 649.000,- mit Terrasse 9,91m<sup>2</sup> + Balkon 6,75m<sup>2</sup>

Top21 58,72m<sup>2</sup> 2 Zimmer Preis € 449.000,- mit Balkon 3,64m<sup>2</sup> + Loggia 4,84m<sup>2</sup>

Gerne schicke ich Ihnen auch dazu ein Expose , eine Besichtigung ist jederzeit möglich.

Teilweise sind diese Wohnungen mit einer sehr modernen Küche ausgestattet.



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.

RED Real Estates Development Immobilien und Bauträger GmbH

Sterngasse 3/2/6

1010 Wien

[s.lessmann@immo.red](mailto:s.lessmann@immo.red)

+43 676 5063031

[www.immo.red](http://www.immo.red)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap