

**Von ALT auf NEU mit kleiner Aussenfläche - gleich beim  
Belvedere und Schweizergarten**



**Objektnummer: 8131/92253**

**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>	70,82 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>	389.000,00 €
<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

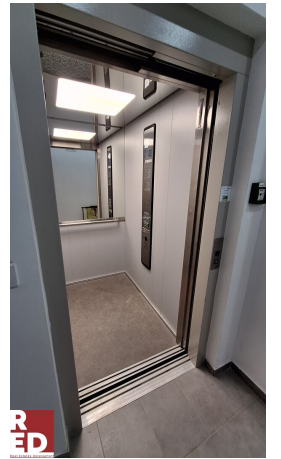
H +43 676 5063031

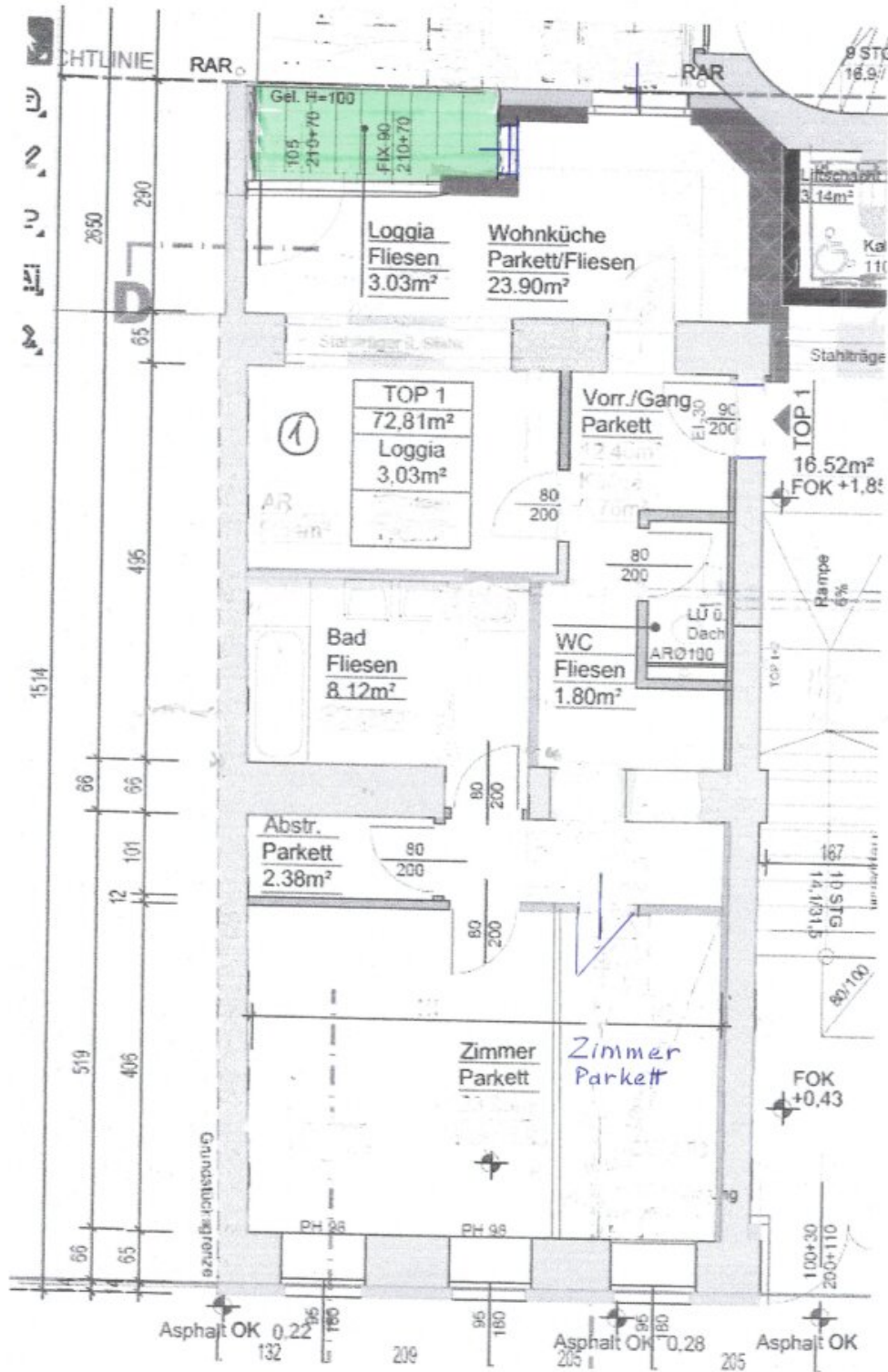












## Objektbeschreibung

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. Nach einem kleinen Vorraum eröffnet sich zum einen die eingerichtete Neue Küche und der Wohnraum mit der Loggia. er Duft einer Weihnachtsbäckerei läßt sich hier bereits erahnen. Zum anderen ist von einem weiteren Vorraum aus das Wc sowie ein Abstellraum, ein Bad mit Wanne und Doppelwaschtisch und die beiden Zimmer zu begehen.

Ein besonderes Highlight ist die kleine Loggia, die bei heißen Sommertagen angenehmere Kühle spendet. Hier läßt es sich vom Stress des Alltags abschalten und Kraft für den nächsten Tag tanken.

**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> das ist dieses Expose

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
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