

**Moderne Stadtwohnung in U-Bahn Nähe! 2,5 Zimmer,  
Balkon und effiziente Heizung !**



A0200860

**Objektnummer: 3479\_1485**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	ca. 1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,31
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

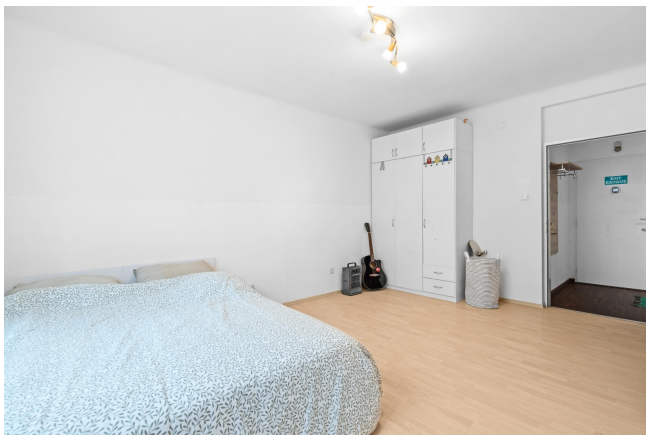
## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing. Kvetoslava Kalabova**

RE/MAX Trend  
Landstrasser Hauptstraße 107  
1030 Wien

















## Objektbeschreibung

Wir haben jetzt die Wohnung, die Sie gesucht haben !!! Ob als Investition oder für Eigennutzung. Die 2,5 Zimmer Wohnung mit einem Balkon in zentraler Lage im dritten Wiener Gemeinde Bezirk, nur wenige Gehminuten von der U3 Station Karl-Nagl-Platz entfernt, bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben in der Stadt brauchen. Mit einer Fläche von ca 70m<sup>2</sup> und einer Lage in der 3. Etage, können Sie hier Ihren ganz persönlichen Rückzugsort genießen. Ein Highlight dieser Immobilie ist die Heizofen und Infrarotheizung, die nicht nur für wohlige Wärme sorgen, sondern auch energieeffizient und umweltfreundlich sind. Sie werden sich in dieser Wohnung rundum wohlfühlen und können ohne Bedenken in die Zukunft investieren. Die Lage dieser Wohnung ist einfach unschlagbar. Sie haben eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn in unmittelbarer Nähe. Auch der Autobahnanschluss ist schnell zu erreichen, sodass Sie flexibel und bequem in alle Richtungen reisen können. In der direkten Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt - ob Arzt, Apotheke, Klinik, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Höhere Schule oder Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum. Hier ist für jeden etwas dabei. Diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und optimaler Lage. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Top Features: - sehr gute Lage - 2,5 Zimmer - voll ausgestattete Küche - Bad mit Wanne + WC separat - Abstellraum - effiziente Heizung mit Infrarot Paneelen und Peletsofen - Balkon - Kellerabteil - saniert ( 2004 : Infrarot Paneele + Peletsofen , Küche , 2014 : Wasserrohre erneuert nach einem Rohrbruch, 2018 : Stromverteiler, Balkontür) - U-Bahn und Bus - in Gehdistanz Besichtigungstermine: 25.01. und 01.02. 2025 von 10.00 bis 12:00 Uhr - Termin online buchbar: <https://www.remax.at/de/3479-1485> Infrastruktur: In unmittelbarer Umgebung finden Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermarkt, Gastronomie, Schulen und Kindergarten sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. U Bahn und Bus sind in Gehdistanz, Anschluß an die Autobahn ist in 10 Minuten Fahrzeit erreichbar. DAVE: Dieses Objekt wird mit einem Startpreis von € 280.000,00 angeboten. Angebote werden über "DAVE" - das digitale Angebotsverfahren von RE/MAX - abgegeben, somit wird Transparenz in der Abwicklung gewährleistet. Infos zum Angebotsverfahren Der angegebene Startpreis dient als Richtwert, der Preis wird von Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes! Finanzierung: Sie wollen sich das Angebote einholen und das mühsame Vor- und Nachteile analysieren ersparen? Wir haben Finanzierungspartner, die gerne als Vermittler zwischen Ihnen und verschiedenen Banken agieren. Diese holen für Sie Angebote ein, vergleichen, verhandeln und zeigen Ihnen die Optionen, die Ihren Anforderungen entsprechen und die besten Konditionen aufweisen. Sie haben somit mehr Möglichkeiten. Zum Kreditvergleich hier klicken! ANFRAGEN: Wie bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr., E-Mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG.) Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbssteuer 1,1%

Grundbuchseintragung 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt. Vertragserrichtung nach Vereinbarung Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient  $100.0 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

rf:

Klasse Heizwärme D

bedarfskoeffizient:

Faktor Gesamterdgeschossfläche 2.31

energieeffizienz:

Klasse Faktor G D

gesamterdgeschossflächenenergieeffizienz:

effizienz: