



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 194832

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 245000€

Straße:

1030 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Radisa Paunovic

Tel: +43 / 664 - 4041547

office@pr-immobilien.at

Wohnfläche: 45.3m<sup>2</sup>

## RETROLIEBHABER WILLKOMMEN: Single-Wohnung in der Hyegasse \* nahe der U3-Stationen Kardinal Nagl Platz / Schlachthausgasse



?Zum Verkauf gelangt hier eine äußerst attraktive Stadtwohnung im 3. Bezirk nahe Wien Mitte / Landstraße!

Diese zentral gelegene Wohnung bietet ein angenehmes Wohngefühl im Haus mit Lift und optimaler Raumaufteilung. Sie stellt eine attraktive Option für Eigennutzer\*innen und Anleger\*innen dar, die eine hochwertige, gut gelegene und sofort bezugsfertige Wohnung in einem dynamischen

Stadtteil suchen.

Die Immobilie bietet ein solides Potenzial für zukünftige Wertentwicklungen. Zudem perfekt angebunden an die U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn- und Busnetz, mit unmittelbarer Infrastruktur und das im Herzstück von 1030-Wien, somit Ideal für ein anspruchsvolles City-Living!

Eckdaten:

1-Zimmer-Wohnung mit Kabinett (Schlafnische) und separater Küche im ersten Stock (Lift vorhanden) gelegen;

Das Haus wurde ca. 1968 errichtet und ist seitdem sehr gut instand gehalten.

Die Fassade wurde vor einigen Jahren (ca. 2005) thermisch gedämmt.

Geheizt wird mittels Gas (Gaskonvektoren) die sehr effizient sind. Für die Warmwasseraufbereitung sorgt der Durchlauferhitzer.

Ein eigenes Kellerabteil ist der Wohnung als Zubehör zugeordnet.

Die Wohnung gliedert sich auf ein Schlafzimmer (Kabinett) und ein Wohnzimmer, separate Küche, Bad mit Badewanne und WC zusammen, Vorzimmer mit Einbauschränken mit einer Garderobe. Die Küche ist durch das Wohnzimmer zu begehen und hat ein Fenster nach Außen. Sie beinhaltet einen Herd mit Backrohr, Kühlschrank und Tiefkühlfach, sowie eine Dunstabzugshaube. Die Zimmeraufteilung ist sehr gut gelungen. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auch zur Schlafnische / Schlafzimmer (Kabinett).

Es ließe sich auch ein eigener Zugang zum Schlafzimmer machen durch einen Umbau.

Die Wohnräume sind mit Parkett und die Nassräume mit Vinylboden verlegt. Fenster mit Zweifachverglasung und Innenjalousien.

Die Wohnung ist außerdem hell und geräumig durch die gelungene Raumaufteilung. Sie befindet sich im Ersten Liftstock. Zu Ihrer Sicherheit wurde noch zusätzlich ein Balkenriegel bei der Eingangstüre eingebaut.

Ihre Vorteile:

Zentrale Lage mit idealer Anbindung ? U- und Straßenbahn, Busse, Hauptbahnhof sehr nah

Rundum-Versorgung ? Nahversorgung, Bildungseinrichtungen, medizinische Betreuung fußläufig

Infrastruktur: Cafés, Restaurants, Parks (z.?B. Schweizer Garten), Kultur & Urbanität prägen das Lebensgefühl

Pendeln leicht gemacht ? Direktfiets zu Innenstadt/Landesmitte, schnelle Verbindung zum Flughafen

Ideal für Paare oder Singles ? kompakte Größe, großzügige Raumaufteilung

Lift im Haus ? alltagskomfortabel und fast barrierefrei (beim Eingang nur eine Stufe zu überwinden).

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung profitiert von einer außergewöhnlich guten Anbindung an die öffentliche Infrastruktur. Die U3-Stationen Kardinal Nagl Platz oder Schlachthausgasse sind in etwa 5 Gehminuten erreichbar. Dies ermöglicht einen schnellen Zugang zu zentralen Verkehrsknotenpunkten wie Wien Mitte/Landstraße (ca. 5 Minuten mit dem PKW) und dem Stephansplatz (ca. 10 Minuten mit dem PKW). Weitere öffentliche Verkehrsmittel, darunter Straßenbahnlinien (z.B. 18, O, 1) und Buslinien (z.B. 13A, 69A), sind in unmittelbarer Nähe verfügbar. Wichtige Straßenverbindungen (A4, A23 über den Knoten Prater) gewährleisten eine effiziente Anreise, auch zum Flughafen Wien Schwechat (ca. 20-30 Minuten).

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Nebengasse, unweit von der U3-Station: Kardinal Nagl Platz bzw. U3 - Schlachthausgasse.

viele kulturelle und Freizeitangebote in der Nähe: Rabenhof Theater, Galerien, Museen, Schloss Belvedere, Schweizer Garten, Hauptbahnhof, Rochusmarkt, etc.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Einkaufszentrum Galleria fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

Supermärkte, Bäckerei, Apotheken, Ärzte, Schulen, Bankfilialen, Kindergärten ? meist innerhalb von 1?km

Öffentliche Verkehrsmittel:

U-Bahn (U3): ca. 5?Minuten Fußweg;

Straßenbahnlinien (z. ?B. 18, O, 1): fußläufig erreichbar;

Buslinien (z. ?B. 13A, 69A): in unmittelbarer Nähe

Auto & Entfernungen:

Stephansplatz (Innenstadt): ca. 3 km (&gt;10 min mit PKW, je nach Verkehr);

Wien Mitte (Landstraße/Wien Mitte): ca. 1,5 km (5 min);

Flughafen Wien Schwechat: ca. 20 km (20-30 min).

Konditionen:

Kaufpreis: 245.000, --

Provision: 3 % vom KP + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragung: 1,1 % vom KP

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom KP

Vertragserrichtungskosten: i.d.R.: 1,2 % + 20 % MwSt. + Beglaubigungen und Barauslagen

Die Rücklage weist derzeit ein Guthaben in Höhe von ca. 148.000,00 auf.

Es wird eine monatliche Rücklagenpauschale für das gesamte Haus in Höhe von 2.816,00 vorgeschrieben.

Dienstleistung für Anleger\*innen:

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger\*innen zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

Der 3. Bezirk, Landstraße, wird als der "stärkste Bezirk in der Innenstadt" für Immobilientransaktionen identifiziert, was seine Attraktivität und robuste Marktaktivität unterstreicht.

Finanzierung:

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung!

Wir beraten Sie verlässlich und professionell und ersparen Sie sich Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen!

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine E-Mail-Anfrage an: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@pr-immobilien.at) Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;1.000m  
Höhere Schule &lt;1.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;1.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:

OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 45.3m<sup>2</sup>

Zimmer: 1.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 53.25m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.62m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 245000€

Nebenkosten: 97.82€

## Kontaktinformationen

Vorname: Radisa

Nachname: Paunovic

Tel.: +43 / 664 - 4041547

E-Mail: office@pr-immobilien.at