



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 151721

erstellt am : 17.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 200000€

Straße:

1030 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

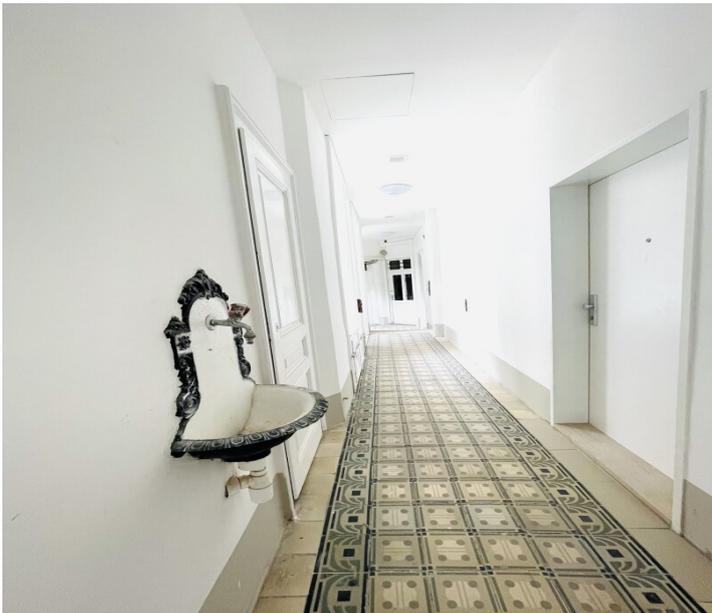
Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 41.65m<sup>2</sup>

## Stadt-Wohnung, 2-Zimmer, sanierungsbefürhtig für 200.000 ?



Helle Stadt-Wohnung, 2 Zimmer im Wiener Altbau! 3. Bezirk

Diese 2-Zimmer Wohnung im 1. Stock bietet viel Potential zur Neugestaltung für ein komfortables Stadtleben. Mit 41,65 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 1 großes Zimmer und extra Wohnküche, ist die Wohnung perfekt für Singles oder Paare geeignet.

Die Wohnung besticht durch die hellen und hohen Räume (Raumhöhe 3,20-3,40 m) mit viel

Gestaltungspotential für ein extra Schlafzimmer und ein großes Wohnzimmer mit integrierter Küche. Das Badezimmer ist mit Dusche, und Toilette ausgestattet. Das Waschbecken befindet sich derzeit daneben, könnte aber leicht ins Badezimmer integriert werden. Für zusätzlichen Stauraum ist ein Kellerabteil vorhanden.

Ein Lift wird in den nächsten Jahren noch im Haus errichtet und ist bereits in Planung.

Besonders hervorzuheben ist die Stadtnähe, die Nähe zum Donaukanal und auch die perfekte öffentliche Verkehrsanbindung.

Diese Wohnung ist optimal für Stadt-Liebhaber, Studenten und auch bestens zur Vermietung geeignet.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Wohn-Küche
- Wohnzimmer/Schlafrum
- Bad mit WC

Lage:

Tolle Lage mit Nähe zur Innenstadt und Donaukanal sowie Prater-Auen, alles fußläufig erreichbar. Die beliebte Landstraße Hauptstraße mit zahlreichen Lokalen und Einkaufsmöglichkeiten ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Eine hervorragende Verkehrsanbindung dank Nähe zur U-Bahn, Bussen, Straßenbahnen und dem Bahnhof sowie der schnelle Autobahnanschluss machen die Lage unschlagbar. Sie finden alle wichtigen Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Universitäten in der Umgebung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Ergreifen Sie die Chance und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Sie.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Buslinien: 77A, 80A, N71

U-Bahnlinie: U3 (Kardinal-Nagl-Platz)

Straßenbahnlinien: 18 und 71

-----

Für eine unverbindliche Besichtigung:

Wir freuen uns Ihnen das Objekt jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Kontaktieren Sie gerne Frau Petra Gepp persönlich unter +43 660 201 89 47 sowie auch unter [gepp@thurner-realitaeten.at](mailto:gepp@thurner-realitaeten.at). Unser Büro erreichen Sie unter [office@thurner-realitaeten.at](mailto:office@thurner-realitaeten.at).

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Kaufvertragshonorar: 1,2% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und USt. | Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch die Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH.

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein Email, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

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. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;1.000m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder  
&lt; 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;500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 41.65m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 128.84m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.29m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 200000€

Nebenkosten: 99.01€

## Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

E-Mail: [gepp@thurner-realtaeten.at](mailto:gepp@thurner-realtaeten.at)