



Inserat ID: 211234

erstellt am : 23.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 399000€

Straße:

1200 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 77.78m²

Sonnige 3 Zimmer Wohnung, Nähe Wallensteinplatz, zu Kaufen !



3 Zimmer Wohnung in der Klosterneuburger Straße zu Kaufen!

Diese grosszügige und lichtdurchflutete 3 Zimmer Wohnung befindet sich in einem schön sanierten Altbau in der Klosterneuburger Straße in 1200 Wien, im 3. Stock. Die Wohnung besticht durch das große Wohnzimmer (ca. 31 m²) mit mehreren Fenstern, einem stilvollen Erker und Stuckdecke, die das Altbauflair perfektionieren. Sie betreten die Wohnung durchs Vorzimmer und gelangen anschließend direkt in die neue Küche und dem danebenliegenden Badezimmer. Durch ein weiteres Vorzimmer, das auch Platz für Stauraum bietet, können Sie linkerhand ein großes Zimmer betreten, das sich als Esszimmer oder Schlafzimmer eignet. Vom Vorzimmer gerade aus betreten Sie das große Wohnzimmer, von diesem aus Sie ein weiteres, kleineres Zimmer begehen

können.

Die Wohnung bietet genug Platz für eine Familie, durch die optimale Aufteilung der 3 Zimmer und dem großen Wohnzimmer als zentralen Mittelpunkt der Wohnung. Die hochwertige Ausstattung mit Eiche-Parkett und einer neuen Küche (inklusive aller Geräte) machen diese Wohnung besonders attraktiv.

Ein Lifteinbau ist bereits in Planung.

Die nahliegenden Grünzonen, wie der Brigittapark, Augarten und Donaukanal laden zum Erholen und für viele Freizeitmöglichkeiten ein.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Küche (mit Waschmaschinenanschluß)
- 2. Vorraum/Gang
- 2 Schlafzimmer
- 1 großes Wohnzimmer mit Erker
- Badezimmer mit Dusche
- WC

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeteilt. Die Reparaturrücklage wird voraussichtlich ? 1,06 / m² betragen.

Lage:

Die Wohnung liegt in der Klosterneuburger Straße, im 20. Bezirk. In der Nähe des Wallensteinplatzes und dem Hannovermarkt. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Apotheken und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Auch diverse Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die öffentliche Verkehrsmittel, wie U-Bahn, Bus und Straßenbahn sind ebenfalls in wenigen Schritten fußläufig zu erreichen.

öffentliche Verkehrsmittel:

U-Bahnlinie: U4 "Friedensbrücke", U 6 "Jägerstraße"

Straßenbahnlinien: 5, 31, 33

Wir freuen uns Ihnen die Wohnung persönlich vorstellen zu können und sind bei Fragen oder einem Besichtigungswunsch gerne erreichbar. Bitte kontaktieren Sie dazu, Frau Petra Gepp unter gepp@thurner-realitaeten.at oder telefonisch unter +43 660 201 89 47.

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

Eckdaten

Wohnfläche: 77.78m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 117m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 3.66m²

fgeeklasse: Fm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 399000€

Nebenkosten: 166.7€

Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

E-Mail: gepp@thurner-realitaeten.at