



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 203669

erstellt am : 02.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 495000€

Straße:

1030 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 75.33m<sup>2</sup>

## **Altbau-Flair - Sanierte 3-Zimmer Wohnung - 3. Bezirk Nähe Landstraße**



Wunderschöner Stilaltbau im Herzen des 3. Bezirkes, zentrale und dennoch ruhige Wohngegend!

Es handelt sich bei dieser Wohnung um eine sanierte 3- Zimmer Wohnung im schönen Altbau mit einladenden Entree und Stiegenhaus im Herzen des beliebten 3. Bezirkes. Diese entzückende 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Stock und ist sehr ruhig gelegen. Die Wohnung wurde

saniert und ist sehr hochwertig ausgestattet mit schönen Parkett, hochwertigen Fliesen und einer kompletten Einbauküche mit allen nötigen Geräten.

Dieser stilvolle Altbau mit den typischen Elementen, wie hohe Decken, große Fenstern und schöner Ausstattung verleiht Ihnen ein komfortables Wohnen mit optimaler Raumaufteilung.

Sie betreten die Wohnung durch das helle Vorzimmer mit großen 3-teiligen Fenster, von dem aus gelangen Sie direkt in die Küche und dem Badezimmer.

Von der Küche aus sind weiteren Räumlichkeiten, wie die zwei sehr großen Wohnräume und das kleinere, hofseitige Zimmer. Das Badezimmer ist sehr großzügig und bereits mit Badewanne und einem Doppelwaschbecken ausgestattet. Dieses können Sie ebenfalls vom angrenzenden Schlafzimmer aus begehen,

Hervorzuheben ist, dass innerhalb der nächste drei Jahre ein Lift eingebaut wird sowie die nachträgliche Errichtung von Balkonen sich derzeit in der Einreichungsphase befinden. Die Betriebskosten und Reparaturrücklage werden sich dahingehend noch ändern.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Küche mit allen Geräten ausgestattet
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Bad mit Badewanne und 2 Waschbecken, Waschmaschinenanschluß
- WC

Lage

Das Objekt befindet sich in der Kleingasse, im 3. Wiener Gemeindebezirk. Eine begehrte Wohngegend mit zahlreichen Geschäften, des täglichen Bedarfs. Sie erreichen einige Cafés und Restaurants und in nur wenigen Gehminuten sowie die öffentliche Verkehrsanbindung bieten eine sehr gute Infrastruktur. Das Einkaufszentrum "The Mall" sowie die Landstraße Hauptstraße befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Naherholung im Grünen ist sind der Prater und Botanische Garten in nächster Nähe. Für Familien gibt es einen Spielplatz um die Ecke sowie einen kleinen Park. Auch eine großen Auswahl an Kindergärten und Schulen ist in Ihrer Umgebung vorhanden.

Öffentliche Verkehrsmittel

- Straßenbahn: 18 Baumgasse
- Bus: 80 A und 77 A
- U Bahn: U3 Schlachthausgasse

Für eine unverbindliche Besichtigung:

Wir freuen uns Ihnen die Liegenschaft 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 uns unter [office@thurner-realitaeten.at](mailto:office@thurner-realitaeten.at).

Wir freuen uns von Ihnen zu hören!

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

Maklerprovision: 3% des Kaufpreises + 20% USt.

Kaufvertragshonorar: 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt und Barauslagen | Kaufvertragserstellung erfolgt durch die Kanzlei Tiefenthaler & Gnesda Rechtsanwälte

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. 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: 75.33m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 191.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2.92m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 495000€

Nebenkosten: 196.54€

## Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

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