



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 226475

erstellt am : 18.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 198000€

Straße:

1030 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 41.65m²

Stadt-Wohnung, 2-Zimmer - mit Potential



Helle Stadt-Wohnung, 2 Zimmer, sanierungsbedürftig im Wiener Altbau! 3. Bezirk
Diese 2-Zimmer Wohnung im 1. Stock bietet viel Potential zur Neugestaltung für ein komfortables Stadtleben. Mit 41,65 m² 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 ins Badezimmer integriert werden. Für zusätzlichen Stauraum ist ein Kellerabteil vorhanden.

Derzeit wird das Dachgeschoß im Haus ausgebaut und im Zuge dessen ein Lift eingebaut.

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. Mietrechtlicher Hinweis: Es handelt sich um einen Wiederaufbau (Objekt des Wohnhauswiederaufbaufonds, Bestätigung für eine vollständig, erfolgt Tilgung der Fördermittel liegt vor), so dass davon auszugehen ist, dass die Wohnung dem freien Mietzins unterliegt. Eine rechtliche Bestätigung kann erst nach neuerlicher Prüfung durch die Schlichtungsstelle erfolgen.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Wohn-Küche
- Wohnzimmer/Schlafraum
- 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. Unser Büro erreichen Sie unter office@thurner-realitaeten.at.

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

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

Kaufvertragshonorar: Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch die Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH. Nähere Informationen zum Honorar werden bei Interesse am Objekt übermittelt.

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: 41.65m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 128.84m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 2.29m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 198000€

Nebenkosten: 99.01€

Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

E-Mail: gepp@thurner-realitaeten.at