



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 226473

erstellt am : 18.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 385000€

Straße:

1030 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

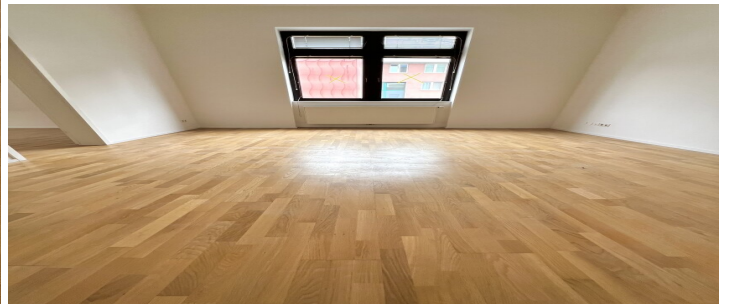
Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 67m<sup>2</sup>

## 67m<sup>2</sup> Stadtwohnung mit Einbauküche, modernisiert für 385.000 ?



Helle & freundliche 2-Zimmerwohnung im Wiener Altbau: Frisch saniert!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien! Diese gepflegte und schön renovierte Etagenwohnung im 2. Stock bietet alles für ein komfortables Stadtleben. Mit 67m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 2 Zimmern ist sie perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung besticht durch einen schönen Stadtblick, hochwertige Fliesen und Parkettböden, die für ein gemütliches Ambiente sorgen. Die moderne Einbauküche ist komplett ausgestattet und das stilvolle Badezimmer mit Badewanne bietet Entspannung pur. Eine separate Toilette sorgt für zusätzlichen Komfort.

Beheizt wird die Wohnung mittels einer Gas-Zentralheizung. Ein Lift-Einbau ist für einen späteren

Zeitpunkt geplant inklusive dem möglichen Dachausbau. Für zusätzlichen Stauraum ist ein Kellerabteil (6,5 m<sup>2</sup>) vorhanden und das ehemalige Gang-WC.

Besonders hervorzuheben ist die Stadtnähe, die Nähe zum Donaukanal und auch die perfekte öffentliche Verkehrsanbindung. Diese Wohnung ist optimal für Stadt-Liebhaber und auch bestens zur Vermietung (WG-tauglich) geeignet.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Küche
- Wohnzimmer (23,85 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (24,83 m<sup>2</sup>)
- Bad mit Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluß
- WC

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

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-realtaeten.at](mailto:gepp@thurner-realtaeten.at). Unser Büro erreichen Sie unter [office@thurner-realtaeten.at](mailto:office@thurner-realtaeten.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: 67m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: 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: 385000€

Nebenkosten: 157.82€

## Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

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