



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 153904

erstellt am : 28.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 400000€

Straße:

1030 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 69m<sup>2</sup>

### Top-Lage: 69m<sup>2</sup> Altbau-Wohnung, 2 Zimmer für 400.000 ?



Top sanierte & stylische 2-Zimmer Wohnung mit Altbau-Flair, 3. Bezirk!

Willkommen in Ihrer Traumwohnung in Wien! Diese edel renovierte Wohnung in der 3. Etage eines charmanten Gebäudes im 3. Bezirk bietet alles für ein stilvolles Leben in der Hauptstadt. Auf 69 m<sup>2</sup> finden Singles, Paare oder kleine Familien ausreichend Platz. Die 2 optimal geschnittenen Zimmer sind lichtdurchflutet und bieten eine angenehme Atmosphäre. Genießen Sie den schönen Stadtblick und lassen Sie sich vom Ambiente verzaubern.

Die Wohnung besticht durch hochwertige Materialien wie Fliesen und Parkett und wurde mit viel Liebe zum Detail renoviert. Die Gas-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme, und die Einbauküche bietet alle notwendigen Geräte und zudem viel Platz für Ihre Kochkünste. Das modern eingerichtete

Badezimmer verfügt über eine offene, erfrischende Dusche. Für heiße Tage sorgt eine Klimaanlage in der Wohnung für rasche Abkühlung. Die Beheizung erfolgt über eine eigene Gas-Therme. Ein Lift-Einbau ist für einen späteren Zeitpunkt geplant inklusive dem möglichen Dachausbau. Für zusätzlichen Stauraum ist ein Kellerabteil (6,85 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, Studenten und auch bestens zur Vermietung geeignet.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnküche
- Wohnzimmer (24,78 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (24,07 m<sup>2</sup>)
- Bad mit WC, Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluß

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.

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: 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: 69m<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: 400000€

Nebenkosten: 162.95€

## Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

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