Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 188779

erstellt am : 30.11.2025

Objekttyp: 27
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:245000€
Straße:
1030 Wien
Wien Österreich

Kontaktinformationen:
Radisa Paunovic
Tel: +43 / 664 - 4041547
office@pr-immobilien.at

Wohnfläche: 45.3m²

Single-Wohnung nahe der U3-Stationen Kardinal Nagl Platz / Schlachthausgasse!

?Zum Verkauf gelangt hier eine äußerst attraktive Stadtwohnung im 3. Bezirk nahe Wien Mitte / Landstraße!
Diese zentral gelegene Wohnung bietet ein angenehmes Wohngefühl im Haus mit Lift und optimaler Raumaufteilung.
Sie stellt eine attraktive Option für Eigennutzer und Anleger dar, die eine hochwertige, gut gelegene und sofort bezugsfertige Wohnung in einem dynamischen Stadtteil suchen.
Die Immobilie bietet ein solides Potenzial für zukünftige Wertentwicklungen. Zudem perfekt angebunden an die U?Bahn, S?Bahn, Straßenbahn- und Busnetz, mit unmittelbarer Infrastruktur ? und das im Herzstück von 1030?Wien, somit Ideal für ein anspruchsvolles City-Living!

Eckdaten: 1-Zimmer-Wohnung mit Kabinett (Schlafnische) und separater Küche im ersten Stock (Lift vorhanden) gelegen;
Wohnfläche: 45,33 m²;
Baujahr: ca.?1968;
Wohnungseigentum begründet;
Die Wohnung gleidert sich auf ein Schlafzimmer (Kabinett) und ein Wohnzimmer, separate Küche, Bad mit Badewanne und WC zusammen, Vorzimmer mit Einbauschränken mit einer Garderobe.
Die Küche ist durch das Wohnzimmer zu begehen und hat ein Fenster nach Außen. Sie beinhaltet einen Herd mit Backrohr, Kühlschrank und Tiefkühlfach, sowie eine Dunstabzugshaube.
Die Zimmeraufteilung ist sehr gut gelungen. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auch zur Schlafnische / Schlafzimmer (Kabinett).
Es liese sich auch ein eigener Zugang zum Schlafzimmer machen durch Umbau.
Die Wohnäume sind mit Parkett und die Nassräume mit Vinyboden verlegt. Fenster mit zweifachverglasung und Innenjalousien. Die Wohnung ist außerdem hell und geräumig durch die gelungene Raumaufteilung. Sie befindet sich im Ersten Liftstock.
Geheizt wird mittels Gas (Gaskonvektoren) die sehr effizient sind. Für die Warmwasseraufbereitung sorgt der Durchlauferhitzer. Zu Ihrer Sicherheit wurde noch zusätzlich ein Balkenriegel bei der Eingangstüre eingebaut.
Ein eigenes Kellerabteil ist der Wohnung als Zubehör zugeordnet.
Das Haus wurde ca. 1968 errichtet und ist seitdem sehr gut instand gehalten.
Die Fassade wurde vor einigen Jahren (ca. 2005) thermisch gedämmt.
Für das Jahr 2025 sind derzeit keine über die normale Instandhaltung hinausgehenden Sanierungsarbeiten geplant.
Ihre Vorteile:
Zentrale Lage mit idealer Anbindung ? U? und Straßenbahn, Busse, Hauptbahnhof sehr nah
Rundum-Versorgung ? Nahversorgung, Bildungseinrichtungen, medizinische Betreuung fußläufig
Infrastruktur: Cafés, Restaurants, Parks (z.?B. Schweizer Garten), Kultur & Urbanität prägen das Lebensgefühl
Pendeln leicht gemacht ? Direktfiets zu Innenstadt/Landesmitte, schnelle Verbindung zum Flughafen
Ideal für Paare oder Singles ? kompakte Größe, großzügige Raumaufteilung
Lift im Haus ? alltagskomfortabel und fast barrierefrei (beim Eingang nur eine Stufe zu überwinden).
Lage und Infrastruktur:
Die Wohnung profitiert von einer außergewöhnlich guten Anbindung an die öffentliche Infrastruktur. Die U3-Stationen Kardinal Nagl Platz oder Schlachthausgasse sind in etwa 5 Gehminuten erreichbar. Dies ermöglicht einen schnellen Zugang zu zentralen Verkehrsknotenpunkten wie Wien Mitte/Landstraße (ca. 5 Minuten mit dem PKW) und dem Stephansplatz (ca. 10 Minuten mit dem PKW). Weitere öffentliche Verkehrsmittel, darunter Straßenbahnlinien (z.B. 18, O, 1) und Buslinien (z.B. 13A, 69A), sind in unmittelbarer Nähe verfügbar. Wichtige Straßenverbindungen (A4, A23 über den Knoten Prater) gewährleisten eine effiziente Anreise, auch zum Flughafen Wien Schwechat (ca. 20-30 Minuten).
Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Nebengasse, unweit von der U3-Station: Kardinal Nagl Platz bzw. U3 - Schlachthausgasse.
viele kulturelle und Freizeitangebote in der Nähe: Rabenhof Theater, Galerien, Museen, Schloss Belvedere, Schweizer Garten, Hauptbahnhof, Rochusmarkt, etc.
Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.
Einkaufszentrum Galleria fußläufig erreichbar.
Infrastruktur: Supermärkte, Bäckerei, Apotheken, Ärzte, Schulen, Bankfilialen, Kindergärten ? meist innerhalb von 1?km
Öffentliche Verkehrsmittel:
U-Bahn (U3): ca.?5?Minuten Fußweg;
Straßenbahnlinien (z.?B. 18, O, 1): fußläufig erreichbar;

Buslinien (z.?B. 13A, 69A): in unmittelbarer Nähe
Auto & Entfernungen:
Stephansplatz (Innenstadt): ca.?3?km (>10?min mit PKW, je nach Verkehr);
Wien Mitte (Landstraße/Wien Mitte): ca.?1,5?km (5?min);
Flughafen Wien Schwechat: ca.?20?km (20?30?min).
Konditionen:
Kaufpreis: ? 245.000, --
Provision: 3 % vom KP + 20 % MwSt.
Grundbuchseintragung: 1,1 % vom KP
Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom KP
Vertragserrichtungskosten: i.d.R.: 1,2 % + 20 % MwSt. + Beglaubigungen und Barauslagen
Die Rücklage weist derzeit ein Guthaben in Höhe von ca. ? 148.000,00 auf.
Es wird eine monatliche Rücklagenpauschale für das gesamte Haus in Höhe von ? 2.816,00 vorgeschrieben.
Trotz der auch für 2024 inflationsbedingten Preisanpassungen der Professionisten und Dienstleister sowie der Wasser-/Abwasser und Müllgebühren werden wir die Vorauszahlungen für Betriebskosten ab Jänner 2025 unverändert vorschreiben. Die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen betragen weiterhin ? 5.687,00 für das gesamte Haus.
Dienstleistung für Anleger:
Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?
Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.
Der 3. Bezirk, Landstraße, wird als der "stärkste Bezirk in der Innenstadt" für Immobilientransaktionen identifiziert, was seine Attraktivität und robuste Marktaktivität unterstreicht.
Finanzierung:
Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?
Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite! Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung!
Wir beraten Sie verlässlich und professionell und ersparen Sie sich Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen!
Kontakt:
Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.
Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.
Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: office@pr-immobilien.atNoch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.Suchagent anlegen -
https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt

Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 45.3m²

Befeuerung: Gas,
hwbwert: 53.25m²
hwbklasse: Cm²
fgeewert: 2.62m²
fgeeklasse: Em²

Zimmer: 1.5
Bäder: 1

Preisinformationen

Kaufpreis: 245000€
Nebenkosten: 97.82€

Kontaktinformationen

Vorname: Radisa
Nachname: Paunovic
Tel:: +43 / 664 - 4041547
E-Mail: office@pr-immobilien.at